CONDOMINIUM BUYERS' GUIDE

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02590/

CMHC-HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is the Government of Canada's national housing agency. We help Canadians gain access to a wide choice of quality, affordable homes.

Our mortgage loan insurance program has helped many Canadians realize their dream of owning a home. We provide financial assistance to help Canadians most in need to gain access to safe, affordable housing. Through our research, we encourage innovation in housing design and technology, community planning, housing choice and finance. We also work in partnership with industry and other Team Canada members to sell Canadian products and expertise in foreign markets, thereby creating jobs for Canadians here at home.

We offer a wide variety of information products to consumers and the housing industry to help them make informed purchasing and business decisions. With Canada's most comprehensive selection of information about housing and homes, we are Canada's largest publisher of housing information.

In everything that we do, we are helping to improve the quality of life for Canadians in communities across this country. We are helping Canadians live in safe, secure homes. CMHC is home to Canadians.

Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

You can also reach us by phone at 1 800 668-2642
(outside Canada call (613) 748-2003)
By fax at 1 800 245-9274
(outside Canada (613) 748-2016)

To reach us online, visit our home page at **www.cmhc.ca**

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities. If you wish to obtain this publication in alternative formats, call 1 800 668-2642.

CONDOMINIUM BUYERS' GUIDE

CMHC offers a wide range of housing-related information, For details, call 1 800 668-2642
or visit our Web site at www.cmhc.ca

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre : *Logements en copropriété — Guide de l'acheteur 63101*

This research project was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The contents, views and editorial quality of this report are the responsibility of the author(s) and CMHC accepts no responsibility for them or any consequences arising from the reader's use of the information, materials and techniques described herein.

Disclaimer

This guide is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information provided is the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequences arising from use of the information provided in guide.

Canadian Cataloguing in Publication Data

Includes bibliographical references.

National Library of Canada cataloguing in publication data

Main entry under title: *Condominium Buyers' Guide*

Issued also in French under title: *Logements en copropriété — Guide de l'acheteur*

ISBN 0-662-33517-1
Cat. no. NH15-407/2003E

1. Condominiums—Purchasing—Canada.
2. House buying—Canada.
I. Canada Mortgage and Housing Corporation.

HD7287.67C3C66 2003 643'.2 C2003-980058-X

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation.
All rights reserved. No portion of this book may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing no portion of this book may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation.

Printed in Canada
Produced by CMHC

So You've Decided to Buy a Condominium . . .

Condominium living is a popular option for many Canadians as it can be a relatively carefree housing option. Currently, in some parts of the country, one out of three new homes built is a condominium. Interest in condominiums tends to grow with a shortage of rental accommodation, relatively low mortgage interest rates, and urban core renewal. Most major newspapers now include a condominium section which recognizes the increasing number of people who already live in—or aspire to live in—a condominium.

This Guide has been created to help you become an informed condominium buyer and to help you make the best choice. Please see the glossary at the end of the Guide for full definitions of some of the terms used in this guide.

The Guide will give you the basic background information you need to get started on the path to condominium ownership. It will identify important questions to ask—and the people you should be asking—before you make this important purchase. At the end of the Guide, we've provided you with a condominium selection checklist to help you narrow down the choice between the different types of condominiums you might see.

This Guide provides a general overview of the purchase of condominiums. It is not intended to provide legal or technical advice. It is recommended that you retain appropriate legal and technical professionals to guide you with any condominium purchase you may consider.

Acknowledgements

This Guide was developed with the help of many talented and dedicated people serving the housing and condominium industry in Canada. CMHC would like to acknowledge the contributions of the following people:

Alex Astbury
Jamie Bleay
Don Braden
Michael Celentano
Steve Chapman
Michel Charlebois
Ronald Danks
David Dunn
Joanne Lucas
Sandra Marshall
Robert Marshall
Ian Melzer
Emer Parke
Bart Porter
Dawn Ring
Bill Semple
Alex Speigel
Bernie Winter
Debra Wright

CMHC would like to express its thanks to the Canadian Condominium Institute for its active support in the development of this publication. Finally, the efforts and dedication of the project team led by HWB Inc. in the organization and writing of this Guide is gratefully acknowledged.

Duncan Hill
Policy and Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation

Table of Contents

So You've Decided to Buy a Condominium i
Acknowledgements ii

1 - Condominium Ownership 1

What Is a Condominium? 1
What Types of Condominiums Are There? 2
What Do I Own When I Buy a Condominium? 2
Are Condominium Regulations the Same Across Canada? 3
What Rules and Restrictions Might I Encounter in a Condominium? 3
Who Takes Care of the Building and Grounds? 5
What Insurance Will I Need? 6
Can I Rent My Condominium? 7

2 - What Type of Condominium is Right for Me? 9

New, Re-sale or Conversion—What Are the Differences? 9
New Condominiums 9
Conversion Condominiums 12
Existing/Re-sale Condominiums 13
Affordability—How Much Will it Cost? 14
Condominium Contributions—What's Included in My Fees? 15
Extraordinary Expenses 16
Questions to Ask in Choosing a Condominium 17

3 - Getting Help from the Experts 19

Who Should I Consult about Buying a Condominium? 19
How do I Know if a Condominium is in Good Financial Condition? 21
How do I Know if a Condominium is in Good Physical Condition? 22
Physical Checklist 23
What Information Does the Condominium Corporation Have that Could Help Me? 25

Appendix A - Glossary of Terms 27

Appendix B - Where to Find More Information 29

Appendix C - Condominium Selection Checklist 35

1 - Condominium Ownership

Condominium living can offer the prospective homeowner many desirable attributes such as affordable housing and low maintenance requirements. Many condominiums have enhanced security features over that found in single family houses. Condominiums can be complete communities within one complex offering a wide range of social, entertainment and recreational activities. However, buyers should be aware—before they buy—of many issues surrounding the purchase of, and the lifestyle in, a condominium. This section of the Guide will help prepare you for successful condominium living.

What Is a Condominium?

A "condominium" typically refers to a form of legal ownership, as opposed to a style of construction. Condominiums are most often thought of as high-rise residential buildings, but this form of ownership can also apply to townhouse complexes, individual houses and low-rise residential buildings. Condominiums are also known as strata in British Columbia or syndicates of co-ownership in Quebec.

Condominiums consist of two parts. The first part is a collection of private dwellings called "units". Each unit is owned by and registered in the name of the purchaser of the unit. The second part consists of the common elements of the building that may include lobbies, hallways, elevators, recreational facilities, walkways, gardens, etc. Common elements may also include structural elements and mechanical and electrical services. The ownership of these common elements is shared amongst the individual unit owners, as is the cost for their operation, maintenance and ongoing replacement.

Each unit owner has an undivided interest in the common elements of the building. This ownership interest is often referred to as a "unit factor". The unit factor for any particular unit will generally be calculated in proportion to the value that the unit has in relation to the total value of all of the units in the condominium corporation. The unit factor will tell you what your ownership percentage is in the common elements and will be used in calculating the monthly fees that you must pay towards their upkeep and renewal.

The creation of a condominium is regulated by provincial or territorial condominium legislation and municipal guidelines. It can be created in many different ways. In some provinces, a developer, or other interested party, may register a declaration to create a condominium, while in others, an application may be made to have title issued for the units pursuant to an "approved plan of condominium." The operation of condominiums is also governed by provincial or territorial legislation and the condominium corporation's own declaration, by-laws and rules.

Once a condominium corporation has been established, a Board of Directors, elected by, and generally made up of, the individual condominium owners, takes responsibility for the management of the corporation's business affairs. There is usually a turnover meeting where this transfer of responsibility takes place. Each unit owner has voting rights at meetings. Your voting rights will generally be in proportion to your unit factor.

What Types of Condominiums Are There?

Residential condominiums can be high-rise or low-rise (under four storeys), town or row houses, duplexes (one unit over another), triplexes (stack of three units), single detached houses, stacked townhouses or freehold plots. There are even mixed-use condominiums that are partly residential and partly commercial buildings. They come in various sizes with diverse features and they can be found in almost every price range.

What Do I Own When I Buy a Condominium?

When you buy a condominium, you own your unit, as well as a percentage of the common property elements allocated to the unit. The boundaries of each individual unit and the percentage of common elements you own may vary from condominium to condominium, depending on how they are specified in the condominium's governing documents. Sometimes, the unit boundary can be at the backside of the interior drywall of the unit's dividing walls. Alternatively, the unit boundary can be the centre line of the unit's walls. The boundaries of your condominium unit are an important consideration at the time of purchase—particularly if alterations and renovations are a potential part of your purchase plan. The unit typically includes any equipment, systems, finishes, etc. that are contained only in the individual unit. The right to use one or more parking spots and storage areas may be included. While you may have exclusive access to parking spot or storage area, you seldom actually own the space itself.

For a freehold condominium (or a bare/vacant land condominium), the unit may be the entire house including the exterior walls, the roof and in some cases, the land surrounding the structure. Prior to making a purchase, you may wish to hire a professional surveyor to review the site plan for the condominium corporation so you know exactly where you unit's boundaries lay.

Components of building systems that serve more than one unit, such as structural elements and mechanical and electrical services, are often considered part of the common property elements, particularly when they are located outside of the unit boundaries specified in the condominium's governing documents.

There may be some parts of the condominium complex that are called "exclusive use common property elements." They are outside the unit boundaries, but are for the exclusive use of the owner of a particular unit. Balconies, parking spaces, storage lockers, driveways and front or rear lawn areas are common examples of exclusive use common property elements. It is important to be aware of any exclusive use common property elements before you make an offer to purchase a condominium. While these spaces are exclusive to your use, there may be restrictions on how and when you use them. For instance, you many not be able to park a boat, RV or commercial vehicle in your assigned parking spot. There may also be restrictions on what you can place on your balcony.

What Does Freehold Mean?

The biggest difference between a freehold condominium and a regular condominium is what is included as part of the unit. With a freehold condominium, you own the plot of land and any structure on that land such as a house or townhouse. You are normally responsible for the care and upkeep of the entire house, including the exterior walls and roof, as well as the lawn, garden, driveway and garage.

With a freehold condominium, the common property elements might include access roads to the units, recreational facilities, visitor parking area or a park with a playground. These items may be the responsibility of the condominium corporation. All unit owners pay a monthly condominium fee toward their upkeep.

With a regular townhouse or house condominium, the unit typically consists of the interior of the house itself, while the exterior of the house and the plot of land on which the unit sits are considered part of the common elements. This means that repair and maintenance of items like exterior walls, windows, lawns, gardens and driveways may be the responsibility of the condominium corporation. In a freehold condominium, you usually have more freedom to make improvements, such as landscaping features, to the unit. However, there are usually provisions that give the condominium corporation some control over owners modifying the unit, such as determining when the roof will be repaired, and what colour the shingles must be. So if you want to change the colour of your door or build a deck in your backyard, you may have to ask for permission from the Board of Directors.

Note: In some provinces, there are bare/vacant land condominiums. The land and any structure on it make up the unit and maintenance can be fully the responsibility of the condominium corporation or the unit owner.

Are Condominium Regulations the Same Across Canada?

No, each province and territory has its own regulations and legislation specific to the registry, construction and operation of condominiums. You should become familiar with the regulations and legislation in your own province or territory before you buy a condominium. Sources of information for provincial and territorial legislation are provided at the back of this Guide (see pages 29 to 33).

What Rules and Restrictions Might I Encounter in a Condominium?

Every condominium is governed by its own unique rules, regulations and by-laws. These may be very strict or very relaxed depending on the nature of the condominium corporation. These are necessary to ensure that condominiums are properly operated and maintained, and to define the rights and obligations of the individual owners. With respect to rules regarding the individual owners, condominiums may have restrictions regarding the number of occupants per unit, pets, noise, parking and when certain amenities may be used.

Many condominiums have strict rules concerning the alteration of the unit space or its appearance. For example, the condominium corporation may require all the exterior doors of units to be the same colour to keep the architectural and community aspect of the condominium intact. Additionally, you may have to get the permission from the condominium's Board of Directors before you change exterior fixtures or install a satellite dish, especially as some changes may affect the condominium structure or safety.

Noise is an important consideration, especially for people moving from a single-family dwelling to a multi-unit condominium. Many condominiums have rules regarding what noise levels will be tolerated and at what hours. For example, if you are hosting a party in your unit, you may be asked to turn the music down at a specific hour. You may wish to clarify the rules regarding noise, and if possible, talk to current residents about any noise problems they have experienced in the past and how they were handled.

Individual condominium owners may be obliged to attend condominium meetings or serve on condominium boards and committees. Almost all condominiums have requirements for the payment of monthly condominium fees. There can also be mandatory charges for unforeseen repairs to the condominium common elements.

Ensure you carefully review and consider all rules and obligations when considering the purchase of a condominium. They should be available from the unit's vendor (the seller), the property manager or the Board of Directors. The rules of the condominium will be clearly outlined in the condominium governing documents, and you should become familiar with them prior to purchasing a particular condominium unit.

While the rules and regulations of condominiums may initially seem to be overly strict, particularly to those used to rental housing or owning their own home, they help to ensure that condominiums are safe and enjoyable communities to live in for all concerned.

Moving From Single-Family to Multi-Unit

Living in a detached house can be quite different from living in a multi-unit building. Here are some points to consider if you're thinking of making the switch from a house to an apartment-type dwelling.

Noise

In a multi-unit, your neighbours are much closer, so you may hear them more. Many condominiums have strict rules regarding how much noise will be tolerated, and at what hours of the day. Noise can also come from the mechanical services such as plumbing, heating, ventilation and air-conditioning systems, elevators and garbage chutes. When purchasing a condominium, you may want to consider the location of these services relative to the unit you are thinking of buying. Additionally, when buying a new condominium, you may want to ask the developer if any sound transmission reduction measures have been used in the construction of the building's walls, ceilings and floors. When buying an existing condominium, try to visit the unit during the evenings or weekend to get a sense of what the noise may be like at the time you are most likely to be in the building. Consider the location of the unit relative to elevators and garbage chutes. Check to see if the unit faces a busy highway. If so, air-conditioning might be a necessary feature so that windows can be kept shut in the summer.

Independence

Condominium living involves compromise. In return for having someone else fix the roof or cut the lawn, you will no longer have the final say in what colour you want your shingles to be or the timing of yard maintenance.

Your condominium unit will likely be considerably smaller than your current home. You'll need to consider which furniture and appliances will fit and what you might have to leave behind. For instance, your unit may not be able to accommodate a washer-dryer set which may mean having to use a common laundry room.

Privacy
Under most provincial condominium legislation, with reasonable notice, a person authorized by the condominium corporation may enter your unit to carry out inspection and maintenance of the common elements of the condominium (such as inspection and repair of parts of the common elements such as windows, mechanical and electrical systems that serve your unit and others).

Lifestyles
Many condominiums are specially suited for a certain lifestyles, such as families with young children, or seniors. Any condominium provisions regarding pets should be known as well. It is important to ensure that the prevalent lifestyle of the condominium you are considering fits your lifestyle.

Security
Many condominiums offer increased security services, such as closed-circuit cameras in lobbies and parking garages and security guards, to ensure that only unit owners and authorized personnel can access the building. Your condominium may require that any guests to your unit sign in and out of the building. Make sure you are comfortable with the security arrangements before buying.

Unit Occupancy
While many owners of condominium units actually live in their units, some condominium buildings have a large percentage of the units rented out to others. If this is important to you, try to find out from the property manager what percentage of the building is owner occupied. This is an important consideration, as a condominium building dominated by rental occupancies may not show the same pride of ownership and sense of community and security as a building that is fully owner occupied. Additionally, absentee owners may not have the same maintenance and repair priorities for the building as owners who actually live in the building.

Who Takes Care of the Building and Grounds?

Most condominium corporations contract-out the day-to-day operations of the condominium to a property management company under the direction of the condominium's Board of Directors. The cleaning of common areas, payment of common area utility bills, operation and maintenance of the central space and domestic hot water heating and air-conditioning systems, snow and garbage removal and the collection of monthly maintenance fees may fall under the jurisdiction of the property manager. There are usually limits on the property manager's authority. For example, anything that requires a major expenditure, or an expenditure not accounted for in the annual budget, may have to be approved by the Board of Directors. The property manager is not usually responsible for items or operational problems within individual units, unless they are related to the common elements (e.g. heating systems, roofs, windows, exterior walls).

Some condominiums prefer to deal with the management of daily maintenance themselves. These are sometimes referred to as "self-managed" condominiums. Under this management style, the Board of Directors—and in some cases, volunteers who are residents or owners—will carry out the day-to-day tasks of operating the condominium.

It is important when considering the purchase of a particular condominium, to ensure you are comfortable with the management style, whether it is a contract property manager, or self-managed. This may have implications on both condominium fees

and any obligations you may have towards the operation and maintenance of the building.

The condominium unit owner is responsible for some maintenance duties and the condominium corporation for others. These responsibilities vary from condominium to condominium and should be clearly laid out in the condominium's governing documents.

Maintenance duties for the unit owner can include:

- Internal unit plumbing, appliances, heating air conditioning or electrical systems that are contained in and serve only that unit
- Cleaning window surfaces that are accessible from inside the unit
- Cleaning some parts of the common elements like balconies and patios that are assigned to or exclusive use of, the unit holder

Maintenance duties for the condominium corporation can include:

- Common plumbing, electrical and heating and air-conditioning systems
- Roof and wall repairs
- Windows and doors—repairs and replacement
- Grounds cutting, watering
- Recreational amenities
- Parking areas
- Any other part of the property that is not part of a unit

Sometimes the responsibility for maintenance and repair can be shared. For example, a heating and air conditioning (HVAC) system may be part of the common elements, but the unit owner may be responsible for some tasks such as changing filters.

What Insurance Will I Need?

Both the unit owner and the condominium corporation must have insurance. Specific insurance requirements vary from province to province.

The corporation may be responsible for insuring:

- Common areas and units
- The corporation's property, such as furniture, equipment, vehicles, etc.
- Personal liability—against claims for bodily injury and/or property damage occurring on the condominium property or caused by some act or omission of the condominium corporation
- Boilers and equipment (for example, elevators, HVAC systems, etc.)
- Directors and Officers insurance—to respond to claims made personally against a director or officer of the condominium
- All perils as per the condominium governing documents

The unit owner may be responsible for insuring:

- Personal property contents such as appliances, furniture and jewellery, and items stored in lockers
- Improvements and betterments made to the unit (for example, finishing a basement, installing new cabinets). Check your provincial legislation to find out if insurance for improvements is your responsibility
- Personal liability

Can I Rent My Condominium?

Many condominium buyers purchase their units as an investment with the intent of renting the unit out. While most condominium corporations allow owners to rent their units to a third party, you should confirm this through a review of the condominium's governing documents and your provincial legislation.

Summary: Questions to ask when choosing a condominium

- What are the unit boundaries?
- What will my maintenance obligations be?
- What management style is being used, and am I comfortable with it?
- What are the rules regarding the allowable number of occupants, noise, pets, amenities, parking, etc, and how are these upheld?
- Can I alter my unit's appearance? If I want to change something, what procedure do I have to follow to get permission?
- Does the condominium corporation have the minimum insurance required by my provincial or territorial legislation?
- What will my insurance obligations be?

More questions that should be considered can be found in Appendix C of this Guide.

2 - What Type of Condominium is Right for Me?

Condominiums come in all sizes and all kinds of building forms. There are newly constructed condominiums, condominiums that have been converted from office or warehouse space, and re-sale condominiums. This section will explain some of the differences between condominiums.

New, Re-Sale or Conversion—What Are the Differences?

The term "New" is applied to condominium buildings that are either under construction or have been newly completed, while the term "Conversion" can mean the building was previously used for something else but has been, or is to be, renovated for residential use. For example, many loft style condominiums are converted from former commercial or industrial buildings. Conversions may also refer to the changing of units from rental units to condominium units. Both new and conversion condominiums are usually purchased from a developer. "Re-sale" condominiums are units that have already been occupied, typically in older buildings, and are offered for sale by the current owner.

New Condominiums

Newly constructed condominiums can be an attractive option for the prospective owner. They offer all of the benefits of a newly constructed building (fresh appearance, modern fittings, surfaces, elevators, appliances) while providing unit owners with the chance to customize their units.

You can purchase a new condominium from the developer either before or during its construction and well before the condominium corporation is formed. A developer may have some unsold units available after the condominium has been completed and registered. In some market conditions, a developer may wait to sell a majority (or all) of the units before registering the condominium corporation or starting construction. Deposits are typically required to secure, or reserve, a condominium unit in a new development.

When looking over the drawings and specifications, ensure that you are aware of the basis of any floor area measurements: do they reflect the actual floor area of the unit or do they include the exterior and interior wall floor space areas as well? You should also be aware of plans to reduce the ceiling height in any locations in the unit to accommodate ductwork and other mechanical and electrical services. This can have an impact on the aesthetics of the unit and affect the eventual location of lighting fixtures and furniture as well as wall decorations and fittings. Similarly, be aware of the future location of heating and air-conditioning equipment, ventilators and hot water heaters as this can affect the availability and aesthetics of the space in your unit.

Other important issues to consider in the purchase of a new condominium are related to construction quality. Some key questions to consider include: Are there any special provisions to limit noise between units? How are the units heated, cooled and ventilated? How are odours controlled? Is the building energy-efficient? Who operates and maintains the heating and air conditioning systems? What options are available for suite wall and floor finishes, cabinets and fixtures?

You should also be aware that the view from your unit might be subject to change if the building is being constructed in a newly developed area or as a part of a larger complex. Be sure to ask about the future construction plans for adjacent open areas as your view may change significantly with the construction of a neighbouring high-rise.

When shopping around for a new condominium, it is important to ensure that you are aware of what is and what is not included in the purchase price. For instance, are there amenities such as pools and parking? How is access to such amenities paid for? Are finishes within the units included in the purchase price? Are there other charges over and above the purchase price you should be aware of? Are utilities (gas, electricity and water charges) covered in the monthly condominium fees or not? All such questions must be considered to ensure that you can compare the overall costs associated with different condominiums.

Rules and regulations for new condominiums vary from province to province, therefore it is a good idea to check your provincial legislation. New home warranties are often available for newly constructed condominiums—make yourself knowledgeable about what the warranties cover and for how long.

Quite often, there is a lengthy wait before a new condominium project is completed and you can move in. It is always important to evaluate the current state of the construction project. Consider whether or not it seems reasonable that the project will be completed by the date set out in the purchase agreement from the developer before making your moving and financing arrangements.

Agreements of purchase and sale may contain provisions that allow the developer to extend the dates for making the units available for occupancy. This can be problematic if you have made arrangements to vacate your existing housing by a specific date based on the original closing date. If this is an important consideration for you, ensure that you are aware of any occupancy delay clause in your purchase agreement and plan accordingly. You should also check your provincial homeowner protection legislation to learn your rights in cases where agreed-upon occupancy dates are missed.

A Note on Healthy Housing™

Research has shown that your housing choice can have a direct impact on your health and that of the environment. When considering new condominium projects, be aware that some developers are now offering condominiums that have been designed to minimize energy use through improvements to wall insulation, the quality of windows, and heating and cooling equipment efficiency. Not only does this save energy and minimize harmful environmental emissions, it also saves you money now and in the long run. Developers are also becoming aware that the materials and systems they construct their buildings with can have impacts for your health. For instance, a building designed with a ventilation system for your unit, one that distributes fresh air directly to all rooms and exhausts air from the kitchen and bathroom can greatly improve the quality of your indoor environment. Similarly, beware that materials and finishes used in the construction of your condo can have an impact on the quality of your indoor air. Note also that the commuting distance between your condo and workplace will have a significant impact on energy use and your budget. For more information on Healthy Housing choices, visit the CMHC Web site at www.cmhc.ca or call 1 800 668-2642

Disclosure Statements:
In some jurisdictions, in compliance with legislation, the developer of a new condominium must provide you with a "disclosure statement" before the sale agreement is binding. This includes, among other things, a summary of the condominium's features/amenities, the condominium's governing documents and budget for the first year after registration. This should give you some indication of the rules, regulations and financial situation of the condominium corporation before you buy into it.

Your province may have legislation that provides a "cooling off" period during which buyers can review the information contained in the disclosure statement and rescind their agreement to purchase if they are not comfortable with their original purchase decision. Ensure you obtain and carefully review the disclosure statement within the specified timeframe. If a cooling off period is not provided for in your provincial condominium legislation, try making it a condition of your offer to purchase to allow you to have a few days to review this information.

New Home Warranties:
Most provinces have new home warranty programs, which include new condominium projects. Warranty programs are put in place to ensure that new dwellings are properly constructed and that they meet the construction specifications. Warranty programs provide for the reporting of defects in, or omissions of, warrantied elements within specific timeframes. Often, the developer makes arrangements for independent inspection companies to audit the condominium, individual units and common elements within the first year of construction. The developer is responsible for correcting defects in, or omissions of, warrantied elements that occur during the warranty period. Should the developer default on this obligation, the warranty program can provide funding to correct deficiencies in warrantied elements up to a specified maximum dollar amount. All of the owners of new condominiums are expected to cooperate with the new home warranty inspections and to report any defects or omissions in their units. You should be aware that new home warranties do not cover every item that one might construe as a defect. Be sure you are aware of what the warranty does and does not cover, and for how long, before making a claim. New home warranties may also protect the deposit you place on your new condominium, up to a maximum amount, in case the developer cannot, or will not complete your unit, through no fault of your own. Check with your provincial or territorial government to find out more about the warranty program as program coverage varies from province to province.

Advantages of buying a new condominium may include:

- A lower purchase price (depending upon market conditions)
- More choice of locations within the building (if applicable)
- A broader range of options and/or upgrades
- Newer buildings have less risk of having to undergo costly, noisy and intrusive repairs and renovations
- New home warranty protection

Disadvantages of buying a new condominium may include:

- Because construction may not have started, you cannot "see" what you are buying and must rely on artist sketches and floor plans (which may change). Be sure to have the unit's boundaries, location, finishes, materials, chattels, etc. clearly specified in the purchase agreement.
- Your initial deposit will be tied up for the duration of construction.
- Financial institutions may not give you a mortgage on an unregistered condominium.
- Construction of your unit may not be completed by the expected date.
- You may move into your unit while construction continues in others—this can be noisy and disruptive.

Conversion Condominiums

Buying a conversion condominium in the early stages of development is similar to buying a new condominium. The biggest difference is that the exterior of the building (or building envelope) already exists. The majority of the construction project usually consists of modifications to some of the common property components and the creation of individual unit spaces. The transfer of the title of ownership may not take place until after occupancy.

You should check with your provincial government to find out if the warranty program in your province covers condominium conversion projects.

Advantages of buying a conversion may include:

- Many of the same advantages of buying a new condominium apply to conversions, (e.g. choice of unit, opportunities for upgrades, etc.).
- Some conversions offer unique designs, (e.g. lofts).
- Converted units are often, but not always, somewhat less expensive than a comparable sized new unit.
- Conversions may be located in established and desirable parts of cities that are well served by entertainment, educational, transit and other amenities.

Disadvantages of buying a conversion may include:

- As new home warranty programs may not apply to conversion condominiums (check with your provincial program), there may not be construction warranties other than that offered by the developer.
- The building structure and perhaps some of its internal components will already be old, which may mean major (hence costly) repairs may be needed sooner rather than later. This could be problematic if the condominium corporation has not had sufficient time to build an adequate reserve fund. This may have an impact on condominium fees and extraordinary charges to the unit owners.
- Occupancy dates can be changed due to construction delays.

Existing/Re-Sale Condominiums

One of the advantages of purchasing an existing condominium is that you get to see the unit, building and grounds before you make your purchase. You also have the opportunity to meet other unit owners, speak with the Board of Directors and ask questions to the property manager. Consider the age of the building and what repairs have been made and when. Ensure that the condominium is well maintained and managed. All of this will provide you with valuable information as to whether or not the condominium is right for you.

Estoppel/Status Certificates:
When making an offer on a re-sale unit, ensure it is conditional upon obtaining, and having the time to review, the corporation documents available to the purchaser under provincial legislation, including an estoppel or status certificate. There may be a fee for this certificate, but it will give you the opportunity to review information including the condominium's governing documents, financial statements and insurance coverage. It is important to thoroughly review these documents, as once you sign the offer to purchase you are contractually bound and cannot change your mind if, for example, you later find out the condominium does not allow pets or requires major repairs. In Alberta, there are services available to help you with the review of condominium document packages. In other provinces you should ask your lawyer or notary to help you review them.

Provincial new home warranty programs do not protect deposits made when buying a re-sale condominium and won't provide protection for construction defects once the applicable warranty periods have expired. Therefore, it is important to have the purchase of the unit contingent upon the satisfactory inspection of the unit and building by a qualified home inspector, professional engineer or architect.

Advantages of buying a re-sale condominium may include:

- You get what you see.
- There are no lengthy waiting periods before you can move in unless provided for in the condition of sale.
- Deposits are often much lower for re-sale purchases and there is no GST.
- You can check out the condominium "community" in advance to see if the corporation is well run and the people who live in it are compatible with your needs and lifestyle.
- Older condominiums can have larger unit sizes.

Disadvantages of buying a re-sale condominium may include:

- Fewer options with regard to choice of unit (within the building), decorating, or upgrades.
- Older re-sale condominiums may require more maintenance and repair than new ones.
- The amenities that you may find desirable (e.g. a workout room or whirlpool, high speed Internet connection, security features) may not be available.
- Older resale units may not be as energy efficient due to different construction standards in newer buildings.
- Major repairs may be coming due that will require extra charges to the unit owners if the reserve fund is underfunded.
- You will only receive the portion of the new home warranty that has not yet expired.

Affordability—How Much Will it Cost?

It is important to know how much money you should have set aside to purchase—and live in—the condominium you are considering. Additionally, when you are shopping around and comparing different condominiums, it is important to be aware of the costs (purchase price and monthly fees) that would be incurred for each unit your are considering so that comparisons can be made. This section of the Guide will outline common condominium expenses to help you with your budget preparation.

Purchase Price:

For new construction, the purchase price may include:

- Unit sale price
- Upgrades (negotiable)
- Development charges
- PST on chattels (e.g. appliances) being purchased with the unit
- GST on the sale price
- Utility hook-up fees
- Landscaping fees
- In some provinces, two months' common expenses to build the reserve fund
- Occupancy fees (from occupancy closing to title closing) which may include:
  - Estimated common expenses based on the disclosure statement budget
  - Estimated realty taxes on the unit
  - Interest on the balance is due on closing
- Warranty program enrolment fees

Any costs over and above the basic unit purchase price should be clearly outlined in the agreement of purchase and sale.

You should budget for these charges when you are considering buying.

At final closing you will be required to pay the following costs:

- Remainder of purchase price
- Legal fees and disbursements
- PST and GST on extras or upgrades to unit finishes, equipment and systems if not included in purchase price
- Provincial land transfer tax

Many of these additional costs do not apply to re-sale units, since they were already paid and/or factored into the purchase price.

Recurring Costs:

There are more expenses involved in owning a condominium than just the purchase price. You need to include the following in your budget:

- Monthly condominium fees or common expenses
- Property taxes
- Unit and contents insurance
- Mortgage payments
- Amenity fees, such as storage, pool, extra parking, etc. if not included in the common expenses
- Utilities (if not included in common expenses)
- Telephone, cable and Internet access (if not included in common expenses)
- A contingency for emergency repairs
- Maintenance costs associated with the upkeep of your unit

Know What You Can Afford

If you are presently renting and are looking at purchasing for the first time, here are some important points to consider when assessing what is affordable for you. Canada Mortgage and Housing Corporation can help you to determine what you can afford with an on-line calculator available free of charge at ***www.cmhc.ca***

Downpayment
The more you can afford to put down as a deposit, the less interest you pay over the course of your mortgage.

Mortgage
Consider the type of mortgage, rate of interest and term. Consult with your financial advisor or bank loans officer to decide what works for you. Be sure to factor in the costs of mortgage insurance if applicable (required if the deposit is less than 25 per cent of the unit's purchase price). Life insurance may also be desirable but ensure that the costs are also factored into your monthly budget.

Fees
As a condominium owner, you will pay a monthly fee toward your share of the operation and maintenance of the common property elements. You'll need to know exactly what is and isn't included in the fees for any condominium you consider, and how much you can expect to pay.

Property Tax
When you rent a place to live, the property tax is usually a part of your rent. When you own a condominium, you are responsible for paying your own property taxes. For a new condominium, the municipality where your condominium is located should be able to tell you how much you can expect to pay. For existing condominiums, this information can be provided by the real estate agent or the vendor.

Utilities
These may or may not be included in your monthly condominium fee. You will want to know what you might expect to pay for utilities such as natural gas, water and electricity.

Condominium Contributions—What's Included in My Fees?

Unit owners pay a monthly condominium fee to cover their portion of the operating expenses of the common property elements. A portion of this fee is allocated to the reserve fund that is created to ensure that there are sufficient funds available for major repairs and replacements over the life of the building. Calculation of condominium fees varies by province but is usually specified in the governing documents of the condominium corporation. Condominium fees are usually calculated from the annual operating cost of the entire condominium and divided by the percentage of your contribution to the common expenses (your unit factor) as outlined in the condominium governing documents and/or local legislation.
These fees may include:

- Day-to-day care and upkeep of the common property elements (e.g. snow removal, landscaping, cleaning of common elements including carpets and exterior windows, heating/cooling system maintenance)
- Contributions to the reserve fund, which is used to pay for major repairs to, and replacement of, common building systems to ensure the condominium is kept in good repair over the life of the building
- Property management fees
- Building repair and maintenance
- Salaries of condominium employees (e.g. superintendent, security guards, concierge)
- Amenities (e.g. use of pool, recreational facilities, party room)
- Utilities
- The corporation's insurance policies
- Cable and/or Internet access

What is, and is not, included in a condominium's monthly fees should be clearly outlined in the operating budget. You should be able to find out more about the condominium fees from the vendor, property manager, the Board of Directors or the developer prior to purchasing a unit. They should be stated in the disclosure statement (for new condominiums) or in the estoppel or status certificate (for resale condominiums). These fees may have to be adjusted from time to time to reflect the changing costs of goods and services and the state of the reserve fund. Each adjustment is reflected in the next year's budget.

If the Board overestimates the common expenses, the surplus is wholly applied either to future common expenses or is paid into the reserve fund. Refunds are not given to unit owners. If a unit owner sells a unit before the end of the condominium corporation's fiscal year, the owner cannot obtain a refund for common expenses but may add it to the unit's purchase price.

Condominium fees are neither optional nor negotiable. For example, unit owners are required to pay a share toward the care and upkeep of amenities such as swimming pools, regardless of whether or not they plan to actually use the pool. Unit owners cannot withhold payment of their condominium fees if they are displeased with the Board of Directors, the property manager or other unit owners. In some provinces, the condominium corporation can register a lien on your unit if you do not pay your share of the common expenses. This means the corporation may have the right to sell the unit to recover the money it is owed.

Extraordinary Expenses

If the Condominium has a short-fall in the operating budget or reserve fund, or unforeseen events occur (for example, a rise in heating costs or a need for a major repair or renovation, the higher cost will necessitate an increase in your contribution.

When this happens, each owner could be given a special assessment charge. The amount owed by each owner is calculated by the percentage of ownership, or unit factor as previously discussed. The amount owed by the owner may be either added as a lump sum to one month of an owner's regular monthly condominium fees, or, it could be spread over a period of time by increasing a number of monthly condominium fees. Special assessments are uncommon but in some cases, such as where funds are needed for major repairs, they can be substantial. This is why it is important to review the financial statements, reserve fund level, building condition surveys, inspection reports, maintenance history and the estoppel or status certificate for the corporation before you commit to buying. The following section will provide you with more information in this regard.

Questions to Ask in Choosing a Condominium

- What is the current state of construction, and how quickly can it be expected to progress?
- Does the occupancy date meet my requirements?
- Can the occupancy date be changed and under what conditions?
- Is the building type (i.e. high-rise, townhouse, freehold/bare land, loft) the one I really want?
- Will a provincial new home warranty program cover the unit?
- What is the purchase cost of the unit, and what is included in that cost?
- What other costs will I have to cover when I take ownership, and how much should I expect to pay for each?
- What are the current monthly condominium fees, and what do they include?
- What mortgage interest rates are available?
- What kind of mortgage is right for me?
- Will I be able to meet all of my financial obligations if I buy this condominium?
- Will I need mortgage insurance and if so, what does it cost?

More questions that should be considered can be found in Appendix C of this Guide.

3 - Getting Help from the Experts

Who Should I Consult About Buying a Condominium?

There are a number of professionals who can help you find the right condominium. Real estate agents, lawyers and notaries, developers and financial advisors all play an important role.

Because buying a condominium is different from buying a traditional house, it's a good idea to enlist the help of professionals who specialize in condominiums.

Real Estate Agents

A good real estate agent specializing in existing condominiums can help you save time and energy.

You can choose to deal with the vendor's real estate representative (for existing condominiums), but you should really enlist one who will act only on your behalf. If you deal with the vendor's agent, there should be no charge to you, as the agent will be paid a commission by the vendor. An agent acting exclusively for you should not charge a fee for his/her services, as he/she normally shares in the vendor's agent's commission. Make sure you are clear on who is paying the real estate agent's commission, and what your obligations are once you've signed an agreement.

When you meet with your agent, be specific about what features you're looking for, location, and your budget. This will allow your agent to pre-screen condominiums on the market that are within your price range, in the neighbourhoods you want to live in, with the features and amenities you want.

A real estate agent can also assist you in making an offer to purchase once you've found the unit that's right for you. Remember for a re-sale unit purchase, make the offer conditional upon getting all corporation documents available to the purchaser under provincial legislation, including an estoppel or status certificate where available, or the financial statements and governing documents for the condominium. Making any sale conditional upon a satisfactory review of the condominium's financial condition and inspection by a qualified professional is also highly advisable.

Lawyers and Notaries

Hiring a real estate lawyer (or notary in Quebec) who is knowledgeable about condominiums is the best way to ensure that your legal interests are protected. Your lawyer will help you by explaining all the documentation for the condominium including the declaration, by-laws, rules and disclosure statements and will review your offer to purchase and the purchase and sale agreement. Your lawyer should be able to determine whether or not there are any pending legal actions against the condominium that may have financial implications to the unit owners.

If your offer to purchase is accepted, your lawyer will be responsible for many of the closing arrangements.

Architects, Engineers, Home Inspector Agencies and Document Review Services

Having your potential new home inspected by a professional is a wise idea. All too often,

people make purchase decisions too quickly due to the desirability of the condominium or in anticipation of competing offers. This can leave buyers in a situation where they could face substantial costs after they take ownership of the unit due to construction-related defects that may have been detected by a pre-purchase inspection. For an objective review of the condition of your unit and building, it is recommended that you find a qualified inspector in the yellow pages or on Web sites such as that supported by the Canadian Association of Home Inspectors at **www.cahi.ca**. Additional information on inspections is discussed in following sections of the Guide.

Condominium document review specialists (only available in Alberta to date) can be retained to assess the status of the condominium corporation through the review of the condominium's governing documents, financial statements, etc. The agreement to purchase offer can be made conditional upon the satisfactory review of condominium documents by persons offering this service.

Financial Advisors

Ensure you can afford your mortgage and the monthly expenses you will face as a result of your purchase. Your bank manager or financial advisor can help you customize your mortgage to suit your financial goals and needs. CMHC's on-line *Homebuying Step by Step Guide* can also help you to determine what you can afford. You can find the guide on CMHC's Web site at **www.cmhc.ca**.

There are many different types of mortgages, including conventional, high-ratio and second mortgages. Take the time to discuss

Consider Your Mortgage Options

Mortgage payments are made up of the principal sum (the amount you borrow) and interest (the amount you pay to borrow the principal). The best plan is to minimize the amount of interest you pay. Some options include:

- *A larger downpayment—a smaller mortgage means less interest*
- *A shorter amortization period—the faster you pay off the loan, the less interest you pay*
- *A weekly or bi-weekly payment schedule—instead of monthly payments*
- *Optional Lump sum payments—on top of regular payments to pay down the principal portion of the loan*

Features of a mortgage that you may wish to consider, include:

- *Prepayment—ensure you can pay down your mortgage with a lump sum without penalty*
- *Portability-allows you to transfer the terms and conditions of your mortgage to your next home*
- *Assumability-allows you to take over the existing mortgage on the property, as it may have a lower interest rate than the current market; an assumable mortgage may also be a selling feature for when you decide to move*
- *Expandability-allows you to expand upon the first mortgage at the lender's agreed-upon rate of interest*
- *Flexibility-This allows you to skip one or more mortgage payments a year-this may relieve some financial pressure during a tight period, but skipping a payment will add a month to your mortgage*

Federal legislation restricts banks from providing mortgages of more than 75 per cent of the purchase price of a home without mortgage insurance. CMHC mortgage insurance enables Canadians to purchase a home with as little as a 5 per cent down payment. If the home buyer does not fulfill the terms of the mortgage contract and defaults on mortgage payments, CMHC mortgage insurance protects the mortgage lender (typically

your Bank) from losses on the mortgage. This arrangement assures the lender that mortgage funds are not at risk and the home buyer is in a position to purchase a home sooner. The minimum 5 per cent down payment must come from the home buyer's own resources and the lender must verify that the home buyer can cover the closing costs of at least 1.5 per cent of the purchase price. CMHC mortgage insurance does not provide insurance for other aspects of the home purchase such as property and casualty insurance, housing quality or life insurance.

Application for mortgage financing for the purchase of a condominium should be made directly through your lending institution which, in turn, will forward the application for mortgage insurance to CMHC on your behalf. The assessment of a borrower is considered to be the most demanding task in the review of home ownership loans. CMHC provides guidelines to lenders for assessing borrowers. Based on your personal circumstances, your financial institution can provide you with the information relating to the maximum mortgage for which you would qualify.

You can get more information from the free Home buying Step by Step Guide published by CMHC by visiting the Canada Mortgage and Housing Corporation website at ***www.cmhc.ca*** *or by calling 1 800 668-2642*

your current financial position and future goals with your financial advisor and be sure that you are comfortable with your purchase.

How do I Know if a Condominium is in Good Financial Condition?

The financial well being of the condominium corporation is an important consideration. Buying into a condominium corporation that is insufficiently funded to operate and maintain common elements is a risky proposition. Low condominium fees may make one condominium more appealing than others, but it may be a sign that the condominium corporation is ill-prepared to fund major repairs and renewal projects. As a result, the condition of the condominium property can deteriorate or you may be faced with substantial charges from the condominium to cover repair costs as they occur. Fortunately there are ways to determine the financial status of the condominium based on the documentation that the condominium corporation is obliged to keep, such as the annual operating budgets and end-of-year financial statements. For resale condominiums, check the estoppel or status certificate. For new condominiums review the disclosure statement. An important part of the operating budget is the reserve or contingency fund.

The Condominium Reserve fund

The purpose of a reserve fund is to provide financing for major repairs and renewal projects over the life of the condominium building. The fund essentially ensures that the condominium common elements will be maintained in good shape for the life of the project. The amount required to be in the reserve fund depends upon the condition and life expectancy of all of the common elements in the building and the estimated cost to replace them over the life of the project. The amount each unit owner is required to contribute to the reserve fund, usually via monthly condominium fees, is determined by estimating what would have to be set aside on a monthly basis to cover the long-term costs.

Reserve fund studies are updated from time to time, depending on provincial regulations or at the discretion of the condominium corporation. The studies are conducted by professionals capable of assessing the condition of the common elements of the building, estimating remaining life spans and the related

repair and/ or replacement costs. Based on their observations, the reserve fund study professionals estimate the monthly or annual contributions necessary to fund the long-term renewal of the common elements. After receiving the reserve fund study, the Board of Directors can propose a plan for the sustainability of the fund, including monthly contributions from owners as part of the condominium fees. In some provinces this is mandatory, while in others it is optional.

You do not want to move in your new home only to discover that the reserve fund is under funded and major repairs are required. This could mean a significant increase in condominium fees or the levying of charges, commonly known as special assessments, to the unit owners by the condominium corporation to pay for the needed repairs. Special assessment charges can be high depending on the type of work required. Ensure you obtain and review either the disclosure statement or the estoppel or status certificate to determine the current state of the reserve fund.

How do I Know if a Condominium is in Good Physical Condition?

Very often, new condominiums are protected by new home warranty programs that ensure the common property and individual units are in good condition. In such cases, an inspection will be conducted to ensure that the condominium is properly constructed and finished. Any defects in or omissions of warrantied elements will be listed and the developer may be obliged to correct them if they are material. Long-term warranties on major components such as structural elements can run for as long as 5-7 years after a building is completed. At this point, a performance or technical audit may be conducted to identify deficiencies before the warranty expires.

For existing condominiums, the condition of the unit and building you are considering buying can be determined by a review of technical audits (essentially a building-wide inspection) done in conjunction with reserve fund studies. These audits will provide you with an overview of the condition of the building and common elements, but not necessarily of any of the individual units. A technical audit may be available as a part of the reserve fund study in some provinces. Avoid any surprises and ask to see these reports before you make your decision.

You should also consider hiring a qualified home inspector, who specializes in the type of condominium you are thinking of buying, to inspect the unit and building. The inspector should have condominium experience and provide a detailed written report on the unit and visible common elements, whether any repairs are necessary and the estimated cost. If more than one set of repairs is necessary, the report should put them in order of priority—what needs to be fixed first, and what can wait.

It is always a good idea to examine the inspection contract very closely to determine what exclusions or disclaimers it contains. Ask for the credentials of the inspectors (e.g. membership in the Canadian Association of Home and Property Inspectors) or (is the inspection firm licensed provincially) and ask for proof of errors and omissions insurance. If a costly repair is required that was missed in the report, the inspector might become financially responsible to compensate you for the repairs.

If you suspect that there may be an indoor air quality problem in the unit you are purchasing, an indoor air quality (IAQ) investigation can be arranged. An initial IAQ inspection can provide a subjective evaluation of the air quality of the unit and identify the potential presence of mold, airborne particulates, volatile organic compounds, poor ventilation, and odours from other units and other sources of indoor air quality problems. For a list of people who have completed the Canada Mortgage and Housing Corporation's Residential IAQ Investigator Training Program and further guidance on hiring an inspector for a pre-purchase inspection, call 1 800 668-2642 or consult CMHC's Web site at **www.cmhc.ca**

Physical Checklist

Use this checklist to evaluate the physical state of the condominium:

Common Elements - Interior

- ❑ Lobby is clean and in good repair, exterior doors, locks and security system functional
- ❑ Recreational amenities (if any) are in good working order and clean
- ❑ Elevators are clean and functional
- ❑ Corridors are clean, well-lit, odour free, carpets in good repair, paint unmarked
- ❑ Stairwells are well-lit, doors and door handles are functional
- ❑ Common basement or locker facilities are well-lit, clean and dry
- ❑ No signs of water leaks or mold
- ❑ Underground parking structure does not show any evidence of leaks or concrete deterioration
- ❑ All areas meet your needs for ease of accessibility

Common Elements - Exterior

- ❑ Garbage in receptacles/dumpsters
- ❑ Snow and ice removed from walkways and parking areas
- ❑ Amenities are clean and in good repair including external recreational facilities and landscaping
- ❑ Exterior walls are not cracked, corroded or water stained
- ❑ Balcony railings are rigid, rust free and balcony slabs are not breaking up
- ❑ Roadways, sidewalks and parking areas are in good shape with no standing water
- ❑ Block heaters are functional
- ❑ Good pathway and parking lot lighting
- ❑ Walls: no water stains, corrosion, loose siding, white marks on brick
- ❑ Lawn, fences, playground structures and landscaping are in good condition

Unit

- ❑ Favourable initial reaction to odours upon entering the unit
- ❑ Exterior door to unit is in good repair, with unmarked paint and functioning latch and locks
- ❑ Drywall not dented or broken
- ❑ Paint unmarked
- ❑ Flooring (including tile, hardwood and carpeting) clean and in good repair, with no stains, holes or burn marks
- ❑ Smoke detectors are present
- ❑ Interior doors in good repair, open and close easily and latches/knobs functional
- ❑ Windows open, shut and lock easily, glass is unscratched, no noticeable drafts, no mold, seals in place
- ❑ No visible water stain marks/damaged drywall around windows, near floors or ceilings

- ❑ All light fixtures are operational
- ❑ Appliances (if included) are functional, clean and in good repair
- ❑ Plumbing does not drip
- ❑ Toilets flush and refill properly
- ❑ Bathtub and shower walls are clean and solid
- ❑ Electrical sockets function
- ❑ Kitchen cupboards in good repair with functional doors and no signs of pests (insects or mouse droppings)
- ❑ Basement is dry, there are no obvious odours and free from evidence of water damage (indicates previous flood)
- ❑ Basement sump-pump in the unit is functional (if applicable)
- ❑ Unit heating and air conditioning system working
- ❑ Exhaust fans in kitchen and bathroom are operational

A Note on Mold:

Molds are microscopic fungi that we encounter everywhere, everyday. Foods spoil because of mold, leaves decay and wood rots. The fuzzy black growth on windowsills is mold. Musty smells in damp locations is caused by mold. Mold grows where the temperature, moisture conditions are right and where it has a source of nutrients. If we keep things dry, molds do not grow.

In houses and apartments, mold growth occurs due to the presence of high moisture levels caused by leakage of rain or snow from outside, plumbing leaks, poor basement drainage and cooking and bathing activities without adequate ventilation. Under such conditions, mold will grow on any surface that will nurture its growth such as wood, drywall, paper and carpets.

Mold is a concern as it damages construction and finishing materials in our homes. Materials become stained, discoloured and over time, ruined. Moldy paper and cardboard boxes disintegrate while wood rots and looses its structural integrity. Mold is also a health concern. Health experts indicate that exposure to certain types of molds over a sufficient period of time can cause illness and allergic reactions in susceptible individuals such as pregnant women, infants, the elderly and those with health problems.

Mold is a problem if it starts to actively grow inside a dwelling. Small isolated mold growth on windowsills is not a big problem as it can be easily cleaned and prevented. Once mold has covered an area greater that one square meter, it becomes a concern and experts in mold removal and prevention should be consulted.

Remember, the presence of mold is usually a sign that there is a moisture problem within the unit or building. Solutions range from simply increasing ventilation via operable windows or use of exhaust fans through to removal of contaminated materials, solving the moisture problem and restoring the affected areas. If you detect a significant amount of mold, you should seriously reconsider your interest in the unit, as the problem may not be easily or quickly resolved.

For more information on detecting and solving mold problems, consult CMHC's Web site at ***www.cmhc.ca*** *or call 1 800 668 2642.*

What Information Does the Condominium Corporation Have that Could Help Me?

Whether you're buying a new condominium from a developer, or looking at a re-sale property, the seller should provide you with information about the unit and the corporation. Essential documents you should have include:

- Governing documents - constitution, declaration, condominium plan, by-laws
- Estoppel/status certificate for resale condominiums or disclosure statements for new condominiums
- Reserve fund study and/or performance/technical audit
- Operating budget, financial statements, annual general meeting minutes and reserve budget (for re-sale condominiums)

If you are having difficulty obtaining information on a condominium corporation or a particular unit, consult your lawyer or check your provincial regulations for your rights regarding access to information. You may also want to reconsider purchasing a unit in a building where such documents are difficult to access as it may be indicative of problems with the building or condominium management.

If you are looking at a re-sale condominium, you may be able to meet some of your prospective neighbours, speak with the Board of Directors or ask questions to the property manager. Speaking with people who already live in the condominium gives you the opportunity to ask them about the community, the operations and the management of the condominium corporation. They should be able to give you a look at life in this particular condominium, information that should help you to decide if it's the right choice for you.

A note on Quebec

In Quebec there is a declaration of co-ownership and a register containing the by-laws, financial statements etc. This register is accessible to co-owners only. Prospective buyers can consult the register only if they have a mandate (proxy) to that effect from the co-owner-vendor. There is no estoppel or status certificate or access to information as found in other provinces. The vendor may supply the prospectus-known as a "memorandum" in Quebec if the building was registered after January 1st 1994 and has 10 residential units or more. This information includes:

- *The name of the architects, engineers, builders and developers (called promoteurs in French)*
- *A plan of the overall real estate development project*
- *A summary of the descriptive specifications*
- *Budget forecast*
- *Information on common elements*
- *Management of the immovable*
- *The right of emphyteusis or superficies affecting the immovable.*

Questions to ask when choosing a condominium

- ❑ Does your real estate agent specialize in condominiums and understand your needs?
- ❑ Is your lawyer or notary knowledgeable about condominiums?
- ❑ Can your lawyer or notary explain provincial condominium legislation and the condominium's governing documents in a way you can understand?

- ❑ Is your inspector knowledgeable about condominiums?
- ❑ Has your inspector noted any problems that would be of major concern to you?
- ❑ Is your financial advisor or bank loan officer aware of your current financial position and future goals?
- ❑ Is your financial advisor or bank offering the type of mortgage you want and do your payments fit in with your budget?
- ❑ Are the condominium documents accessible and detailed?
- ❑ Is the reserve fund study accessible and up-to-date?
- ❑ Is the condominium in good financial condition?
- ❑ Does the Board of Directors have a plan in place for the sustainability of the reserve fund?
- ❑ Does the technical audit or physical inspection report of the condominium identify any problems with the building, and if so are the problems major or minor? What repairs are required, how much will they cost, and how will those costs affect unit owners?
- ❑ Is the seller willing to answer your questions and address your concerns?
- ❑ Do the current occupants seem happy with the building, unit and neighbours, as well as the property manager and Board of Directors?

More questions that should be considered can be found in Appendix C of this Guide.

And Finally . . .

Condominiums have much to offer as a home ownership option. Each condominium is unique, as is each potential condominium buyer. When considering the purchase of a condominium, it is important to compare attributes such as features, physical and financial condition, lifestyle opportunities as well as the costs.

Being an informed consumer will help make your condominium purchase and ownership a pleasant experience. Furthermore, it will also ensure that you are fully aware of what owning a condominium involves and how to make a sound purchase decision.

Buying a condominium is an investment-both emotionally and financially—and you should be comfortable with the answers you receive from vendors, real estate agents, lawyers, financial advisors, developers, directors, property managers, inspectors and current occupants before making your purchase decision.

In order to better prepare you for the purchase of a condominium, additional information is provided in the following sections including

- a glossary of terms
- a directory of government and non-governmental sources for more information, and
- a condominium comparison checklist

Appendix A - Glossary of Terms

Board of Directors

Each condominium has a Board of Directors that is elected by, and generally made up of, the unit owners. The Board is responsible for administration and management of the condominium corporation, including policy and finances, as well as decisions about the maintenance and repair of the common property. Some decisions will directly affect your use of common property elements. Unit owners are usually entitled to one vote for each unit they own for each position on the Board of Directors.

Common Elements or Common Property

Common elements or common property are the portions of the condominium that are not owned by a unit purchaser as part of his/her individual unit. They are shared and co-owned by all the individual owners of the condominium corporation. They usually (but not always) include such things as corridors, elevators, recreational facilities, playgrounds, lobbies, the grounds, central heating and air-conditioning systems and parking. What is and is not included, as part of the common property elements, must be listed in the condominium's governing documents. It is possible that some of the common elements may be reserved for the personal use of one or several owners. They are known as restricted or exclusive use common elements.

Disclosure Statement

In some jurisdictions, the developer of a new condominium must provide you with a disclosure statement before the agreement of purchase and sale is binding. The statement includes, among other things, a summary of features/amenities, proposed commencement and completion dates for construction, the condominium's governing documents and budget for the first year after registration.

Emphyteusis

This term can refer both to a type of contract, an "emphyteutic lease" and to the right granted under an emphyteutic lease, "emphyteusis." Under an emphyteutic lease, a property is leased to a tenant for a period of not less than nine (9) years and not more than ninety-nine (99) years. The lease will specify the annual rent to be paid, and will require the tenant to improve the property by doing things such as constructing and improving upon buildings. During the term of the lease, the tenant has the right to transfer the property to another party and to mortgage the property. At the end of the lease the tenant must return the property to the landlord in good condition. Any improvements made to the property will be owned by the landlord. This type of lease can be used in the development of commercial property or other forms of land development.

Estoppel Certificate or Status Certificate

Most jurisdictions require condominiums to issue information packages to prospective buyers. This package can contain the declaration, by-laws, rules and regulations, insurance information, reserve fund balance, other financial disclosures, legal description of the unit and management contract (if applicable). It may also include information about any legal filings or judgments against the condominium

corporation, the possibility of common expense increases, special assessments or insurance claims, all of which could affect condominium fees.

Governing Documents

These are the documents that describe how the condominium is organized and operated. They have different names in different provinces, but they can include declarations, by-laws and rules. They can contain provisions setting out the boundaries of the common elements and the individual units, the percentage of ownership each owner has in the common elements, the by-laws/budget and common expenses. Governing documents vary from one condominium to another and are filed with the land registry office when the condominium corporation is created.

Property Manager

The property manager handles the day-to-day running of the condominium, such as hiring of staff, maintenance and repairs. The property manager is under contract to the condominium corporation. A representative from the property management company usually attends board meetings. Some condominiums may not have a property manager. These are sometimes referred to as self-managed condominiums. The Board of Directors, with the help of volunteers, will assume responsibility for the day-to-day management in these cases.

Reserve Fund

This is a fund set up by the condominium corporation in a special account to cover the costs of major repairs and replacement of the common property elements over time. Usually it is at least 10 per cent of the corporation's total operating expenses, although the criteria vary between provinces. In some jurisdictions, such as Quebec, the reserve fund is called a contingency fund. Reserve fund amounts and contributions are more accurately determined by a technical audit and reserve fund study undertaken by a qualified consultant.

Unit

Home sweet home. The unit is the area that you actually own and hold title to. Repair and upkeep of the unit are generally your responsibility.

Appendix B - Where to Find More Information

There is plenty of information available to help you. The following is a list of sources who have agreed to appear in this section of the Guide, and who will be more than happy to provide impartial information and advice.

Government Sources

Each province in Canada has its own legislation to regulate condominiums. The following list can help you learn where to find condominium information specific to your province.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC)
www.cmhc.ca
1 800 668-2642

Publications of Interest:

Homebuying Step by Step: A Consumer Guide and Workbook

Homeowner's Inspection Checklist

Mortgage Calculator

AffordAbility Home Financing Software

The Condominium Owner's Guide to Mold

Alberta
The Condominium Property Act* and *Condominium Property Regulation
Ministry of Government Services
Toll-free (in Alberta): 1 800 310-4455
Toll-free (outside Alberta): (780) 427-2711
Web site: **www.gov.ab.ca**

British Columbia
The Strata Property Act
Ministry of Finance, Financial and Corporate Sector Policy
Tel: (250) 387-1269
Web site: **www.fin.gov.bc.ca**

Manitoba
The Condominium Act
Ministry of Consumer and Corporate Affairs
General Information - Citizen's Inquiry Service: (204) 945-3744
TDD: (204) 945-4796
Toll-free (Manitoba only): 1 800 282-8060
Web site: **www.gov.mb.ca/cca**

New Brunswick
Land Titles Act
Ministry of Family and Community Services
Tel: (506) 453-2001
Web site: **www.gov.nb.ca**

Newfoundland and Labrador
Condominium Act
Government Services and Lands
Tel: (709) 729-3316
Web site: **www.gov.nf.ca**

North West Territories
Condominium Act
Department of Justice
Tel: (867) 920-6197
Web site: **www.gov.nt.ca**

Nova Scotia
The Condominium Act
Service Nova Scotia and Municipal Relations
Toll-free within N.S.: 1 800 670-4357
Toll-free from outside N.S.: 1 (902) 424-5200
Web site: **www.gov.ns.ca/snsmr**

Nunavut
Condominium Act (Nunavut)
Nunavut Housing Corporation
Tel: (867) 975-6411
Web site: **www.nunavut.com**

Ontario
The Condominium Act
Ministry of Consumer and Business Relations
General Inquiry: (416)-326-8555
TTY: (416) 326-8566
Toll-free: 1 800 268-1142
Web site: **www.cbs.gov.on.ca**

Prince Edward Island
The Condominium Act
Office of the Attorney General
Telephone: (902) 368-4550
Web site: **www.gov.pe.ca**

Saskatchewan
The Condominium Property Act
Justice Department
Telephone: (306) 787-8971
Mailing Address: 1874 Scarth Street, Regina, SK S4P 3V7
Web site: **www.saskjustice.gov.sk.ca**

Quebec
Civil Code (Code civil)
Book One Art. 299 to 364
Book Four Art. 1010 and 1038 to 1109
Art. 1299 to 1370
Web site: **www.soquij.qc.ca**

Yukon
The Condominium Act
Department of Justice, Land Titles
General Inquiries: (867) 667-5612
Web site: **www.gov.yk.ca**

Warranty Programs

Atlantic New Home Warranty Program
www.ahwp.org

Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
www.apchq.com

Ontario New Home Warranty Program
www.newhome.on.ca

Manitoba New Home Warranty Program
www.mbnhwp.com

New Home Warranty of Saskatchewan
www.nhwp.org

Alberta New Home Warranty Program
www.anhwp.com

British Columbia Homeowner Protection Office
www.hpo.bc.ca

Private Warranty Programs

London Guarantee Insurance Company
www.londonguarantee.com

National Home Warranty Programs
www.nationalhomewarranty.com

Residential Warranty of Canada Inc.
www.reswar.com

Wylie-Crump Limited - Marathon
www.wyliecrump.com

Non-Government Sources

The Canadian Condominium Institute (CCI)
The Canadian Condominium Institute is an independent, non-profit organization formed in 1982 with chapters throughout Canada.

CCI-National
Suite 310-2175 Sheppard Ave. E.
Toronto, ON M2J 1W8
Tel.: (416) 491-6216
Fax: (416) 491-1670
E-mail: cci.national@taylorenterprises.com
Web site: **www.cci.ca**

CCI-North Alberta Chapter
P.O. Box 777
Edmonton, AB T5J 2L4
Tel.: (780) 413-8334
Fax: (780) 413-7532
E-mail: ccinac@junctionnet.com
Web site: **www.cci-north.ab.ca**

CCI-South Alberta Chapter
Suite 2266, 246 Stewart Green S.W.
Calgary, AB T3H 3C8
Tel.: (403) 253-9082
Fax: (403) 242-8145
E-mail: info@cci-south.ab.ca
Web site: **www.cci-south.ab.ca**

CCI-North Saskatchewan
P.O. Box 7074
Saskatoon, SK S7K 4J1
Tel.: (306) 652-0311
Fax: (306) 652-0373
E-mail: chetan@suncorp.ca
Web site: **www.cci.ca**

CCI-Regina
P.O. Box 24011
2160 Broad St.,
Regina, SK S4P 4J8
Web site: **www.cci.ca**

CCI-Manitoba
P.O. Box 2517
Station Main
Winnipeg, MB R3C 4A7
Tel.: (204) 944-8954
E-mail: cci@cci-mb.com
Web site: **www.cci-mb.com**

CCI-Toronto and Area
Suite 310-2175 Sheppard Ave. E.
Toronto, ON M2J 1W8
Tel.: (416) 491-6216
Fax: (416) 491-1670
E-mail: cci.toronto@taylorenterprises.com
Web site: **www.ccitoronto.org**

CCI-Huronia
P.O. Box 31023
Barrie, ON L4N 0B3
E-mail: cci.huronia@rogers.com
Web site: **www.cci.ca**

CCI-London and Area
P.O. Box 25411
395 Wellington Rd.
London, ON N6C 6B1
Tel.: (519) 453-0672
Fax: (519) 453-3604
Web site: **www.cci-sw.on.ca**

CCI-Ottawa
1910 St. Laurent Blvd.
P.O. Box 41159
Ottawa. ON K1G 5K9
Tel.: (613) 247-4718
Fax: (613) 247-8794
E-mail: elm@magma.ca
Web site: **www.cci.ca/ottawa**

CCI-Golden Horseshoe
Upper Brant Postal Outlet,
Box 40513
Burlington, ON L7P 4W1
Tel.: (905) 521-8144
Fax: (905) 634-7367
E-mail: ghc.cci@hwcn.org
Web site: **www.ghccci.org**

CCI-Windsor-Essex County
P.O. Box 693, Station A
Windsor, ON N9A 6N4
Tel.: (519) 256-0594
Fax: (519) 253-0309
Web site: **www.cci.ca**

CCI-Atlantic
c/o 1741 Brunswick St.,
Suite 401
Halifax, NS B3J 3X8
Tel.: (902) 830-0491
Fax: (902) 423-2485
E-mail: cassidy@cnb.ns.ca

CCI-British Columbia (In Development)
E-mail: BCCCI@vancondo.com

CCI-Northwestern Ontario
(In Development)
E-mail: ccinorthontario@shaw.ca

Quebec
Quebec Association of Syndicates
of Co-ownership
Web site: **www.ascq.qc.ca**
Tel: (514) 866-3557

Publications

CM - Condominium Manager
Association of Condominium Managers
of Ontario
2121 Argentia Road, Suite 404
Mississauga, Ontario L5N 2X4
Tel: (905) 826-6890, 1 800 265-3263
Fax: (905) 826-4873
E-mail: rcm@acmo.org
Web site: **www.acmo.org**

Condo Business Magazine
5255 Yonge St.
Suite 1000
Toronto, ON M2N 6P4
Tel: (416) 512-8186
Fax: (416) 512-8344
E-Mail: info@mediaedge.ca
Website: **www.mediaedge.ca**

BCCONDO.COM
E-mail: nodoze@bccondo.com
Web site: **www.bccondo.com**

Associations

Condominium Homeowners Association of British Columbia
Unit 202 - 624 Columbia Street
New Westminster, B.C. V3M 1A5
Tel: (604) 584-2462 / line 2
Fax: (604) 515-9643
Toll-free: 1 877 353-2462
E-mail: office@choa.bc.ca
Web site: **www.choa.bc.ca**

Vancouver Island Strata Owners Association
Box 30091
Saanich Centre Postal Outlet
Victoria, B.C. V8X 5E1
Tel: (250) 920-0222
E-mail: info@visoa.bc.ca
Web site: **www.visoa.bc.ca**

Appendix C - Condominium Selection Checklist

Here is a list of questions to ask yourself before you buy. You can use the chart below to "score" each condominium you consider. First, give each question below an importance rating based on your wish list, with **10 being very important and 0 not important at all**. Then, put a check mark under **yes** or **no** for each question. For each **yes** answer, the condominium will receive the number of points you gave the question for importance. For example, if you feel that being close to a school is a 9 on the importance scale, and the condominium you are looking at is close to a school, it would receive 9 points.

You can total the points at the end to help you rank the different condominiums you look at. But remember, this exercise is to help you make sure that you have considered all the factors before you sign on the dotted line.

Question	Importance (1-10)	Yes	No	Score
Location				
Is the condominium in the neighbourhood I want?				
Is there a school nearby?				
Is it accessible by public transit?				
Is the commute time to work acceptable?				
Is it close to amenities (e.g. shops, theatres, restaurants, etc.)?				
Amenities				
Does the condominium have recreational facilities?				
Does it have an exercise room?				
Does it have a pool?				
Does it have a party room?				
Does it have a convenience store?				
Does it have a children's area?				
Does it have parking available? Indoor or outdoor? Guest parking?				
Does it have suitable storage available?				
Condominium Rules and Regulations				
Are the condominium rules and restrictions clearly defined and understandable?				
Are the condominium rules and regulations reasonable (can I live under these rules)?				
Are there rules about the numbers of occupants permitted?				
Can I rent out my unit?				
Does the Board of Directors (or developer) seem helpful in explaining the rules?				
Can I operate my business from the condominium?				
Can I take my pet?				
Does the management fit my lifestyle (property manager vs. self-managed)?				

Question	Importance (1-10)	Yes	No	Score
Affordability				
Is the purchase price of the condominium within my budget?				
Can I afford the monthly condominium fees along with my mortgage payments, taxes, insurance and other expenses?				
Does the price seem reasonable for what I am getting?				
Are there upgrades available that I need or want and how much would they cost?				
Are finishes included in the purchase price?				
Is cable/satellite and/or Internet access included in the monthly condominium fees, and if not, how much would they cost?				
How is the condominium heated/cooled/ventilated?				
Is the building energy and water efficient?				
Are utilities included in the monthly condominium fees, and if not, how much can I expect to spend each month?				
The Building				
Is the condominium (e.g. high-rise, low-rise, townhouse, freehold, loft) the type that I want?				
Will the construction be finished on time and if not, can I wait?				
Is the building attractive?				
Is the condominium in good physical condition?				
Does it seem well built (or well maintained)?				
Will the condominium be durable?				
Are the grounds attractive and well maintained?				
Is the unit attractive?				
Is it the right size?				
Does it have the features (e.g. fireplace, number of bedrooms, balcony) I want?				
Does it have enough storage space?				
Does it have enough light?				
Does it have fire protection systems (e.g. smoke detectors, sprinklers)?				
Does everyone in the family like it?				

Question	Importance (1-10)	Yes	No	Score
The Condominium Corporation				
Is the condominium corporation in good financial condition?				
Is all documentation for the condominium accessible and in good order?				
Are there any legal claims or judgements against the condominium corporation?				
Community and Lifestyle				
Does the condominium community seem to match my lifestyle (e.g. older adults vs. families with small children)?				
Is the condominium strictly residential, or is it mixed-use?				
What is the proportion of owner-occupied to rented units?				
Is it accessible for people with special needs?				
Do the current occupants seem friendly and happy?				
Are there any noise implications? Roadways, neighbours, garbage chutes and elevators				
Total points				

THINKING OF BUYING A CONDO?

Ask CMHC.

Condominium living is a very desirable housing choice for many Canadians.

Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) ***Condominium Buyers' Guide*** will help you make an informed purchase decision.

Get the objective information you need to get started on the path to owning a condominium.

Other useful information products from Canada Mortgage and Housing Corporation

Healthy Housing Renovation Planner	$34.95 (order # 60957)
Homeowner's Inspection Checklist	$19.95 (order # 62114)
Homebuying Step by Step	Free (order # 60946)

***About Your House* fact sheets (free)**

The Condominium Owners' Guide to Mold	(order # 62341)
Hiring a Home Inspector	(order # 62839)
Canada's Construction System	(order # 62966)

Visit our Web site at **www.cmhc.ca**

or contact:

Your local CMHC office

or

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

63100

OGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ - GUIDE DE L'ACHETEUR

SCHL CMHC

™

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants : conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment « au cœur de l'habitation ».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : **www.schl.ca**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ — GUIDE DE L'ACHETEUR

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visitez notre site Web : www.schl.ca

This publication is also available in English under the title: *Condominium Buyers' Guide 63100*

Cette recherche a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Avertissement

Ce guide a été préparé à des fins d'information générale seulement. Le lecteur assume toute responsabilité à l'égard de toute action fondée sur les renseignements qui y sont contenus. Le lecteur devrait consulter les ressources professionnelles compétentes pour déterminer les solutions les plus appropriées à son cas particulier. La SCHL n'assume aucune responsabilité à l'égard des conséquences de l'utilisation des informations contenues dans ce guide.

Données de catalogage avant publication de la Bibliothèque nationale du Canada

Vedette principale au titre : *Logements en copropriété — Guide de l'acheteur*

Publ. aussi en anglais sous le titre : *Condominium Buyers' Guide*

ISBN 0-662-88398-5
No de cat. NH15-407/2003F

1. Immeubles en copropriété — Achat — Canada.
2. Habitations — Achat — Canada.
I . Société canadienne de l'hypothèque et du logement.

HD7287.67C3C66 2003 643'.2 C2003-980059-8

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Vous avez décidé d'acheter un logement en copropriété ...

La copropriété est un choix populaire auprès des Canadiens, car il s'agit d'une option de logement relativement simple. Actuellement, dans certaines parties du pays, un nouveau logement sur trois est un logement en copropriété. L'intérêt pour les logements en copropriété tend à s'accroître dans un contexte de pénurie de logements locatifs, de taux d'intérêt hypothécaires relativement bas et de revitalisation des centres urbains. La plupart des grands journaux consacrent maintenant une section aux logements en copropriété, ce qui témoigne du nombre croissant de personnes qui vivent dans ce type de logements ou qui aspirent à le faire.

Ce guide est conçu pour faire de vous un acheteur de logement en copropriété bien informé et pour vous aider à faire le bon choix. Pour connaître la définition précise de certains termes, consultez le glossaire présenté à la fin du guide (annexe A).

Vous trouverez dans les pages qui suivent l'information de base dont vous avez besoin pour devenir propriétaire d'un logement en copropriété. Vous y apprendrez quelles sont les questions importantes à poser — et à qui vous devez les poser — avant de conclure cette importante transaction. À la fin du guide, vous trouverez une grille intitulée Bien choisir son logement en copropriété. Celle-ci vous aidera à éliminer certains des logements que vous aurez visités.

Ce guide présente les grandes lignes du processus d'achat d'un logement en copropriété. Il ne vise pas à fournir des conseils juridiques ou professionnels. Il est conseillé de faire appel à des ressources juridiques et techniques compétentes avant de procéder à l'achat d'un logement.

Remerciements

Ce guide a été préparé grâce au concours de personnes talentueuses et dévouées qui travaillent dans le secteur de la copropriété au Canada. La SCHL désire remercier ces personnes de leur contribution :

Alex Astbury
Jamie Bleay
Don Braden
Michael Celentano
Steve Chapman
Michel Charlebois
Ronald Danks
David Dunn
Joanne Lucas
Sandra Marshall
Ian Melzer
Emer Parke
Bart Porter
Dawn Ring
Bill Semple
Alex Speigel
Bernice Winters
Debra Wright

La SCHL désire également exprimer sa reconnaissance envers l'Institut canadien des condominiums pour son aide active à la préparation de la présente publication. Enfin, nous désirons exprimer notre gratitude à l'équipe du projet, dirigée par HWB Inc., pour ses efforts et son dévouement dans la conception et la rédaction du guide.

Duncan Hill
Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement

TABLE DES MATIÈRES

Vous avez décidé d'acheter un logement en copropriété i
Remerciements ii

1 - La copropriété 1

Qu'est-ce qu'un logement en copropriété ? 1
Quels sont les types de logements en copropriété ? 2
Lorsque j'achète un logement en copropriété, de quoi suis-je propriétaire ? 2
Les règlements sur la copropriété sont-ils les mêmes partout au Canada ? 3
Quels sont les règlements et les restrictions applicables à un logement en copropriété ? 3
Qui s'occupe de l'immeuble et du terrain ? 5
De quelle protection d'assurance ai-je besoin ? 6
Est-ce que peux louer mon logement ? 7

2 - Quel type de copropriété me convient ? 9

Immeuble neuf, copropriété existante, immeuble converti — quelles sont les différences ? 9
Immeubles neufs 9
Immeubles convertis 12
Immeubles existants 13
Abordabilité — combien aurai-je à débourser ? 14
Qu'est-ce qui est compris dans les charges de copropriété ? 15
Charges extraordinaires 16
Questions à poser au moment d'acheter un logement 17

3 - Obtenir l'aide des experts 19

Qui devrais-je consulter pour l'achat d'un logement en copropriété ? 19
Comment puis-je connaître la situation financière de la copropriété ? 21
Comment puis-je savoir si l'immeuble est en bon état ? 22
Liste de vérification de l'état des lieux 23
Quels sont les renseignements utiles que l'association de copropriétaires peut me communiquer ? 25

Annexe A - Glossaire 29

Annexe B - Où trouver plus de renseignements 31

Annexe C - Bien choisir son logement en copropriété 35

I - La copropriété

Les logements en copropriété offrent à l'acheteur potentiel diverses caractéristiques intéressantes telles que l'abordabilité et la simplicité d'entretien. Plusieurs d'entre eux sont équipés de dispositifs de sécurité plus complets que ceux des maisons individuelles. Certains ensembles de logements en copropriété sont des complexes entiers offrant toute une gamme d'activités sociales et récréatives. Avant l'achat, les futurs propriétaires doivent toutefois bien comprendre l'importance d'un certain nombre de facteurs liés à l'achat et au style de vie dans un logement en copropriété. Cette section présente certains faits dont la connaissance contribue à la réussite de l'expérience du logement en copropriété.

Qu'est-ce qu'un logement en copropriété ?

La « copropriété » renvoie à une forme de propriété et non à un type de bâtiment. Bien que l'on songe tout de suite à des immeubles résidentiels de grande hauteur, cette forme de propriété peut également s'appliquer à des ensembles de maisons en rangée, à des maisons isolées et à des immeubles résidentiels de faible hauteur. Ce mode de possession est connu sous le nom de « strata » en Colombie-Britannique et de syndicat de copropriété au Québec.

La copropriété est constituée de deux composantes. La première est un ensemble de parties privatives nommées « logements ». Chaque logement est détenu par son acheteur et enregistré à son nom. La seconde est formée des parties communes de l'immeuble, comme le foyer, les couloirs, les ascenseurs, les aires récréatives, les allées, les jardins, etc., et peut également comprendre des éléments de structure et des systèmes mécaniques et électriques. La propriété des parties communes est partagée entre les propriétaires de chaque logement, comme le sont les coûts normaux de fonctionnement, d'entretien et de remplacement.

Chaque propriétaire de logement détient un droit de propriété indivis sur les parties communes de l'immeuble. Ce droit est souvent désigné sous le nom de « quote-part de propriété ». La quote-part de propriété d'un logement est généralement proportionnelle à la valeur de ce logement par rapport à la valeur de tous les logements de l'association des copropriétaires. Cette quote-part sert d'ailleurs au calcul des frais mensuels d'entretien et de renouvellement des parties communes que vous devez payer.

La création d'une copropriété est régie par la législation provinciale ou territoriale et par les règlements municipaux applicables. Il y a plusieurs manières de procéder. Dans certaines provinces, un promoteur, ou toute partie intéressée, peut déposer une déclaration de constitution de copropriété, alors que dans d'autres, une demande de titre doit être effectuée après approbation officielle des plans. L'exploitation d'une copropriété est également soumise à la loi provinciale ou territoriale et est assujettie à la déclaration et au règlement de la copropriété.

Une fois l'association des copropriétaires établie, les copropriétaires procèdent à l'élection d'un conseil d'administration, généralement formé de copropriétaires, qui assumera la tâche d'administrer les affaires de l'association. Il y a généralement une assemblée de transfert des responsabilités. Chaque copropriétaire a droit de vote à ces assemblées, et le poids de son vote varie généralement en fonction de la valeur de la quote-part attribuée à son logement.

Quels sont les types de logements en copropriété ?

Les logements en copropriété peuvent s'entendre d'immeubles de grande ou de faible hauteur (moins de quatre étages), de maisons en rangée, de duplex (un logement au-dessus de l'autre), de triplex (trois logements superposés), de maisons individuelles, de logements en rangée superposés ou de terrains en propriété franche. Il existe même des copropriétés mixtes dont une partie est résidentielle et l'autre, commerciale. On en trouve de toutes les tailles, avec diverses caractéristiques et à tous les prix.

Lorsque j'achète un logement en copropriété, de quoi suis-je propriétaire ?

Lorsque vous achetez un logement en copropriété, vous devenez propriétaire de votre logement, en plus de détenir la fraction des parties communes attribuée au logement. Les limites du logement et le pourcentage des parties communes que vous détenez varient selon la déclaration de copropriété. Le logement peut être limité par le dos de la plaque de plâtre intérieure ou la ligne médiane des murs du logement. Ces limites doivent être prises en considération au moment de l'achat, en particulier si vous envisagez d'effectuer des réparations ou des rénovations. Le logement comprend généralement tous les équipements, systèmes, finitions, etc. qui y sont totalement inclus. Le droit d'utilisation d'un ou de plusieurs espaces de stationnement et d'aires d'entreposage peut également être compris. Bien que le droit d'accès aux espaces de stationnement et aux aires d'entreposage puisse être exclusif, il est rare qu'un droit de propriété direct sur ces lieux soit accordé.

Dans le cas d'une copropriété franche (ou d'une copropriété avec partie privative foncière), le logement peut englober tout le bâtiment, y compris les murs extérieurs, le toit et, parfois, le terrain entourant le bâtiment. Dans ce cas, il peut être préférable de recourir à un arpenteur professionnel qui étudiera le plan du site pour l'association de copropriétaires, de manière à en connaître les délimitations exactes.

Les composantes des systèmes qui sont mis en œuvre dans plus d'un logement, tels que les éléments structuraux et les services mécaniques et électriques, sont souvent considérées comme des parties communes, en particulier lorsque la déclaration de copropriété ne les inclut pas dans la partie privative.

Il se peut que certaines parties de l'immeuble d'habitation en copropriété soient considérées comme des « parties communes à usage exclusif ». Il s'agit de lieux situés à l'extérieur des limites du logement mais qui sont réservés au propriétaire d'un logement donné. Les balcons, les espaces de stationnement, les espaces d'entreposage, les allées et les pelouses avant et arrière en sont des exemples. Il importe de s'enquérir des droits d'usage exclusif des parties communes avant de faire une offre d'achat pour un logement en copropriété. Bien que vous puissiez en avoir l'usage exclusif, il se peut que cet usage soit soumis à des restrictions, comme par exemple l'interdiction d'y stationner un bateau, un véhicule de plaisance ou un véhicule commercial. Il peut également y avoir des restrictions relatives aux objets que vous pouvez laisser sur votre balcon.

Qu'est-ce qu'une copropriété franche ?

La principale différence entre un immeuble en copropriété ordinaire et une copropriété franche concerne les limites du logement. Dans une copropriété franche, vous êtes propriétaire du terrain et de toute structure qui y est construite, comme s'il s'agissait d'une maison individuelle ou en rangée. Vous êtes le plus souvent responsable de l'entretien de toute la maison, y compris les murs extérieurs et le toit, ainsi que des pelouses, du jardin, de l'entrée de garage et du garage.

Dans une copropriété franche, les parties communes peuvent être les voies d'accès aux logements, les installations récréatives, un parc de stationnement pour les visiteurs ou un parc doté d'un terrain de jeu. Ces parties peuvent être du ressort de l'association de copropriétaires. Tous les propriétaires de logements paient des charges de copropriété mensuelles pour leur entretien.

Dans le cas de maisons en rangée ou de maisons individuelles en copropriété, la partie privative est généralement constituée de l'intérieur de la maison, l'extérieur et le terrain étant des parties communes. Cela signifie que les réparations et l'entretien des murs extérieurs, des fenêtres, des pelouses et des entrées de garage pourront être du ressort de l'association. Dans une copropriété franche, le propriétaire a souvent une plus grande latitude pour apporter des améliorations au logement (il pourra par exemple décider d'en refaire l'aménagement paysager). Toutefois, certaines règles donnent généralement à l'association un droit de regard sur de telles modifications, par exemple à l'égard du moment où le toit doit être réparé ou de la couleur des bardeaux. Donc, si vous désirez changer la couleur de votre porte ou construire une terrasse, il vous faudra obtenir l'approbation du conseil d'administration.

Remarque : dans certaines provinces, il existe des copropriétés avec partie privative foncière. Le terrain et toute structure qui y est construite peuvent être du ressort exclusif de l'association de copropriétaires ou du propriétaire du logement.

Les règlements sur la copropriété sont-ils les mêmes partout au Canada ?

Non, chaque province et chaque territoire a ses propres lois et règlements concernant l'enregistrement, la construction et l'exploitation d'immeubles en copropriété. Vous devez donc vous informer des lois et règlements en vigueur dans votre province ou territoire avant de faire l'achat d'un logement en copropriété. Vous trouverez des sources d'information sur les législations provinciales et territoriales à la fin du guide (pages 31 à 34).

Quels sont les règlements et les restrictions applicables à un logement en copropriété ?

Chaque copropriété possède sont propre règlement, qui peut être très strict ou très souple, selon le désir de l'association de copropriétaires. Le règlement est nécessaire au bon fonctionnement et à la maintenance de la copropriété, ainsi qu'à la définition des droits et obligations des divers propriétaires. Les règles applicables aux propriétaires de logements peuvent toucher le nombre d'occupants par logement, les animaux, le bruit, le stationnement et les heures d'utilisation des commodités.

De nombreuses copropriétés ont des règles strictes en ce qui a trait à la modification de l'espace du logement ou de son aspect. Par exemple, l'association de copropriétaires peut exiger que toutes les portes extérieures soient de la même couleur, afin d'assurer l'unité architecturale et l'aspect communautaire de l'immeuble. L'autorisation du conseil d'administration peut être exigée pour changer les accessoires extérieurs ou installer

une antenne parabolique, surtout si ces changements peuvent avoir un impact sur la structure de l'immeuble ou sur la sécurité de ses occupants.

Le bruit est un facteur important, particulièrement pour ceux qui déménagent d'une maison individuelle à un immeuble en copropriété ayant de nombreux logements. Plusieurs copropriétés établissent des règles relatives au niveau de bruit toléré, selon l'heure. Par exemple, si vous organisez une fête dans votre logement, il se peut que vous soyez contraint de réduire le volume de la musique à une heure donnée. Il peut être important de clarifier le règlement sur le bruit et, dans la mesure du possible, de s'informer auprès de résidents actuels des problèmes de bruit qu'ils ont pu connaître et de la manière dont ils ont été réglés.

Les copropriétaires peuvent avoir l'obligation d'assister aux assemblées ou de siéger au conseil ou aux comités de la copropriété. Presque toutes les copropriétés exigent le paiement de charges mensuelles. Il peut également y avoir certains frais obligatoires pour réparations imprévues aux parties communes.

Assurez-vous de bien comprendre le règlement et toutes vos obligations avant d'acheter votre logement. Vous pouvez les obtenir du vendeur du logement, du gestionnaire immobilier ou de son conseil d'administration. Le règlement est clairement indiqué dans la déclaration et vous devriez bien le connaître avant d'acheter un logement.

Bien que le règlement d'une copropriété puisse paraître de prime abord excessivement strict, surtout pour les personnes habituées à

Passer d'une maison individuelle à un collectif d'habitation

La vie dans une maison individuelle est bien différente de celle dans un collectif d'habitation. Voici certains points à considérer avant de troquer votre maison pour un appartement.

Bruit

Dans un immeuble à logements muliples, vos voisins sont beaucoup plus proches. Il se peut donc que vous les entendiez davantage. De nombreuses copropriétés possèdent des règles strictes sur le niveau de bruit permis, selon l'heure du jour. Le bruit peut également provenir des systèmes mécaniques et électriques : plomberie, chauffage, ventilation, climatisation, ascenseurs et vide-ordures. Il peut être souhaitable de vérifier l'emplacement de l'équipement mécanique avant d'acheter. En outre, si vous envisagez l'achat d'un logement dans un immeuble nouvellement construit, vous pouvez demander au promoteur si des dispositifs de réduction du bruit ont été inclus dans les murs, les plafonds et les planchers. Si vous envisagez l'achat d'un logement dans un immeuble existant, essayez de visiter le logement en soirée ou en fin de semaine, pour avoir une idée du niveau de bruit qui prévaut pendant les périodes où il est plus probable que vous vous trouviez à la maison. Tenez compte de l'emplacement du logement par rapport aux ascenseurs et aux vide-ordures. Vérifiez la proximité d'une autoroute (s'il y a une autoroute dans les environs, une bonne climatisation pourra se révéler nécessaire, pour vous permettre de laisser les fenêtres fermées l'été).

Indépendance

La vie en copropriété exige des compromis. Quelqu'un réparera le toit ou tondra le gazon à votre place, mais vous n'aurez plus le dernier mot sur la couleur des bardeaux ou la fréquence de l'entretien du jardin.

Il est probable que votre appartement sera plus petit que votre maison actuelle. Il vous faudra donc choisir des meubles et des appareils qui s'y intégreront harmonieusement et vous défaire des autres. Par exemple, peut-être manquerez-vous d'espace pour installer une laveuse et une sécheuse, ce qui vous forcera à utiliser la buanderie commune.

Vie privée
La plupart des législations provinciales sur la copropriété permettent à une personne autorisée par l'association de copropriétaires, sous réserve d'un préavis raisonnable, de pénétrer dans votre logement et de faire l'inspection et l'entretien des parties communes de la copropriété (ex. : inspection et réparation de pièces des parties communes comme les fenêtres et les systèmes mécaniques et électriques mis en œuvre dans plusieurs logements, dont le vôtre).

Style de vie
Vous devez savoir que plusieurs copropriétés sont orientées vers un certain style d'occupants, comme les familles ayant des enfants en bas âge ou les aînés. Assurez-vous en outre de connaître le règlement de la copropriété sur les animaux de compagnie. Le style de vie dominant de la copropriété devrait être compatible avec le vôtre.

Sécurité
Plusieurs immeubles en copropriété offrent des services de sécurité perfectionnés : caméras en circuit fermé dans les entrées et les garages, agents de sécurité s'assurant que seuls les propriétaires de logements et les employés autorisés pénètrent dans l'immeuble, etc. Il se peut que vos invités aient à s'identifier à l'entrée et à la sortie. Avant d'acheter, assurez-vous que les mesures de sécurité mises en place vous conviennent.

Occupation du logement
Bien que de multiples propriétaires de logements en copropriété vivent dans leur logement, une grande partie des logements de certains immeubles est louée à des tiers. Si cela vous inquiète, informez-vous du pourcentage de logements loués auprès du gestionnaire immobilier. Il se peut en effet que la fierté des propriétaires et le sentiment de communauté et de sécurité soient moins importants dans les immeubles en copropriété dominés par des locataires que dans ceux occupés exclusivement par des propriétaires. De plus, les propriétaires non résidents n'accordent pas forcément la même priorité à l'entretien et aux réparations que ceux qui résident dans leur logement.

être locataires ou propriétaires de maison, il contribue à faire de ces immeubles des endroits sûrs et agréables pour tous ceux qui y vivent.

Qui s'occupe de l'immeuble et du terrain ?

La plupart des associations de copropriétaires confient l'administration des activités courantes de la copropriété en sous-traitance à une société de gestion immobilière supervisée par le conseil d'administration. Le nettoyage des parties communes, le paiement des services publics communs, le fonctionnement et l'entretien des espaces centraux et des systèmes de chauffage à eau chaude et de climatisation, l'enlèvement de la neige et des ordures, ainsi que la perception des frais d'entretien mensuels sont généralement du ressort du gestionnaire immobilier. Les pouvoirs du gestionnaire sont généralement limités. Les dépenses importantes, par exemple, ou celles qui ne sont pas prévues au budget annuel, peuvent être soumises à l'approbation préalable du conseil d'administration. Le gestionnaire n'est généralement pas responsable des objets et des problèmes de fonctionnement situés à l'intérieur des parties privatives, sauf s'ils sont liés aux parties communes (par exemple, le système de chauffage, le toit, les fenêtres et les murs extérieurs).

Certaines copropriétés préfèrent s'occuper elles-mêmes de l'administration courante. On peut les appeler « copropriétés autogérées ». Dans cette structure, le conseil d'administration, aidé parfois de résidents bénévoles ou de propriétaires, s'occupe des tâches administratives courantes.

Avant d'envisager l'achat d'un logement, il importe de se sentir à l'aise par rapport au

style de gestion de l'immeuble, que celui-ci soit autogéré ou confié à une société de gestion, car les charges de copropriété et les obligations administratives et d'entretien qui vous incombent en dépendent.

La responsabilité de l'entretien est partagée entre les propriétaires de logements et l'association de copropriétaires. Elle varie d'un immeuble à l'autre et doit être clairement énoncée dans la déclaration de copropriété.

Parmi les responsabilités d'entretien du propriétaire, on compte :

- la plomberie, les appareils électroménagers et les systèmes de chauffage, de climatisation et d'électricité qui se trouvent dans le logement et dont il bénéficie exclusivement ;
- le nettoyage des surfaces des fenêtres, qui ne sont accessibles que de l'intérieur du logement ;
- le nettoyage de certaines parties communes — balcons, terrasses ou autres — qui sont attribuées au détenteur du logement ou dont celui-ci a l'usage exclusif.

Parmi les responsabilités d'entretien de l'association de copropriétaires, on compte :

- les systèmes communs de plomberie, d'électricité, de chauffage et de climatisation;
- les réparations du toit et des murs;
- les réparations et le remplacement des fenêtres et des portes;
- la tonte et l'arrosage des pelouses;
- les espaces récréatifs;
- les aires de stationnement;
- toute autre partie de la propriété qui n'est pas comprise dans un logement.

Il se peut que la responsabilité de l'entretien et des réparations soit partagée. Par exemple, un système de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) peut faire partie des éléments communs, bien que les propriétaires de logements soient responsables du changement des filtres.

De quelle protection d'assurance ai-je besoin ?

Les propriétaires de logements et l'association de copropriétaires doivent être assurés. Les exigences spécifiques varient selon les provinces.

Exemples de biens pouvant être assurés par l'association :

- les logements et les espaces communs;
- les biens de l'association : meubles, équipement, véhicules, etc.;
- la responsabilité civile contre les réclamations de dommages corporels ou matériels survenus sur la propriété de la copropriété ou causés par un acte ou une omission de l'association de copropriétaires;
- les chaudières et les équipements (ascenseurs, systèmes CVC, etc.);
- la responsabilité des administrateurs et des dirigeants (pour parer aux réclamations personnelles contre un administrateur ou un dirigeant de la copropriété);
- tous les risques prévus par la déclaration de copropriété.

Exemples de biens pouvant être assurés par les propriétaires de logements :

- biens personnels : appareils électroménagers, meubles, bijoux, objets entreposés;

- améliorations au logement (finition du sous-sol, installation de meubles intégrés à l'immeuble) ; consultez la loi provinciale pour savoir si l'assurance des améliorations est de votre responsabilité;
- responsabilité personnelle.

Est-ce que je peux louer mon logement ?

De nombreux acheteurs de logements en copropriété considèrent l'achat d'un logement comme un investissement et désirent ensuite le louer. La plupart des associations de copropriétaires permettent la location à un tiers, mais cela devrait être confirmé à la lumière de la déclaration de copropriété et de la loi provinciale.

En résumé : quelles sont les questions à poser lorsque je cherche un logement en copropriété ?

- Quelles sont les limites du logement ?
- Quelle est l'étendue de mes obligations d'entretien ?
- Quel est le style de gestion de l'immeuble, et me convient-il ?
- Quelles règles s'appliquent au nombre d'occupants permis, au bruit, aux animaux, au stationnement, etc., et comment sont-elles appliquées ?
- Puis-je modifier l'aspect de mon logement ? Quelle est la procédure d'approbation des modifications ?
- L'association de copropriétaires détient-elle l'assurance minimale exigée par la loi de ma province ou de mon territoire ?
- Quelles seront mes obligations en matière d'assurance ?

D'autres questions utiles figurent à l'annexe C.

2 - Quel type de copropriété me convient ?

Il y a toutes sortes de grandeurs et de types d'immeubles en copropriété. Il y en a qui sont neufs, d'autres qui sont des immeubles à bureaux ou des entrepôts convertis en logements, et il y a les copropriétés dites « existantes ». La présente section explique certaines différences entre ces divers types de copropriété.

Immeuble neuf, copropriété existante, immeuble converti — quelles sont les différences ?

L'expression « immeuble neuf » s'applique aux immeubles qui sont en construction ou qui viennent tout juste d'être construits, alors que « immeuble converti » s'entend d'un bâtiment qui avait un autre usage que l'habitation mais qui a été rénové à des fins résidentielles. Par exemple, plusieurs copropriétés de style « loft » étaient des immeubles commerciaux ou industriels. Il se peut également que le terme « conversion » s'applique à la transformation de logements locatifs en logements en copropriété. Dans les deux cas, l'immeuble sera probablement acheté d'un promoteur. Les « copropriétés existantes » sont pour leur part des logements déjà occupés, souvent dans des immeubles plus vieux, qui sont mis en vente par leur propriétaire actuel.

Immeubles neufs

Les immeubles neufs sont intéressants pour l'acheteur potentiel. Ils lui offrent en effet tous les avantages d'une construction neuve (apparence soignée, confort et surfaces modernes, ascenseurs et appareils électroménagers neufs) et lui permettent d'adapter son logement à ses besoins.

Un appartement dans un immeuble neuf peut être acheté du promoteur avant ou pendant la construction, longtemps avant la constitution de l'association de copropriétaires. Après l'achèvement et l'enregistrement de la copropriété, il se peut que certains logements demeurent invendus. Dans certains marchés, le promoteur attendra d'avoir vendu la majorité ou la totalité des logements avant d'entreprendre la construction. Des dépôts sont généralement exigés pour réserver un logement dans un nouvel ensemble d'habitations.

Lorsque vous examinez les plans et les devis, assurez-vous de connaître la base de calcul de l'aire de plancher : s'agit-il de l'aire de plancher réelle, ou les mesures comprennent-elles également l'espace occupé par les murs intérieurs et extérieurs ? Vérifiez également si le promoteur a l'intention de réduire la hauteur des plafonds en certains endroits pour y faire passer de la tuyauterie ou les composants d'autres systèmes mécaniques ou électriques. Cela peut affecter l'apparence du logement et avoir un impact sur l'emplacement des accessoires d'éclairage, des meubles, des décorations et des accessoires muraux. L'emplacement de l'équipement de chauffage et de climatisation, des ventilateurs et des chaudières doit également être connu, car il aura des conséquences sur la surface et l'apparence de votre logement.

D'autres considérations importantes au moment de l'achat d'un logement neuf sont liées à la qualité de la construction. Voici quelques questions importantes : des mesures ont-elles été prises pour limiter le bruit entre les logements ? Comment ceux-ci sont-ils chauffés, climatisés et ventilés ? Comment les odeurs sont-elles contrôlées ? Y a-t-il des mesures d'économie d'énergie ? Qui s'occupe du fonctionnement et de l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation ?

Quels sont les choix de cloisons, de couvre-plancher, de meubles intégrés, d'accessoires d'éclairage, etc. ?

La vue qu'offre un logement peut changer si l'immeuble est construit dans une zone nouvellement aménagée ou fait partie d'un complexe plus vaste. Vérifiez toujours si des projets de construction sont prévus dans les espaces ouverts adjacents, car la vue pourrait être gravement affectée par la construction d'immeubles voisins de grande hauteur.

Lorsque vous cherchez un nouveau logement, assurez-vous de savoir ce que comprend le prix d'achat. Par exemple, le stationnement et l'utilisation de la piscine sont-ils compris ? Quels en sont les frais ? Le coût des accessoires à l'intérieur du logement est-il compris ? Y a-t-il des frais supplémentaires que vous devriez connaître ? Les services publics (gaz, électricité et eau) sont-ils inclus dans les charges mensuelles de copropriété ? Vous devez éclaircir tous ces points avant de comparer le coût total de divers appartements.

Les règles et règlements sur les immeubles neufs en copropriété varient selon les provinces ; vérifiez ceux de la vôtre. Des garanties d'immeubles neufs sont généralement offertes pour les logements dans des immeubles en copropriété neufs : informez-vous de leur portée et de leur durée.

L'attente est souvent longue avant qu'un nouvel immeuble en copropriété soit achevé et que vous puissiez y emménager. Il faut toujours vous informer de l'avancement des travaux de construction. Demandez-vous si la date de fin des travaux prévue par le promoteur dans le contrat d'achat est raisonnable avant de préparer votre déménagement et de prendre des arrangements financiers. Le contrat de vente peut contenir des dispositions permettant au promoteur de retarder la date d'occupation des logements. Cela peut constituer un problème si vous vous êtes engagé à quitter votre logement actuel à une date déterminée en vous basant sur la date d'emménagement initialement prévue. Vous devez donc vous assurer de prendre connaissance de toute clause visant un retard d'occupation du logement qui pourrait figurer dans le contrat d'achat et prévoir en conséquence. Informez-vous également de la loi provinciale sur la protection des

Maison saine[MD]

La recherche indique que votre choix d'habitation peut exercer une incidence directe sur votre état de santé et sur l'environnement. Au moment d'envisager la construction de copropriétés, sachez que des promoteurs en offrent maintenant qui ont été conçues pour réduire la consommation d'énergie grâce à une meilleure isolation thermique des murs, à des fenêtres de qualité supérieure, ainsi qu'à l'efficacité du matériel de chauffage et de climatisation. Non seulement ces mesures entraînent des économies d'énergie et contribuent à réduire les émissions nocives pour l'environnement, mais elles vous font épargner de l'argent maintenant et à longue échéance. Les promoteurs savent maintenant que les matériaux et systèmes entrant dans la fabrication de leurs bâtiments peuvent influer sur l'état de santé des occupants. À titre d'exemple, un bâtiment dont la conception fait appel à une installation de ventilation alimentant en air frais toutes les pièces et évacuant l'air vicié de la cuisine et de la salle de bains, peut grandement améliorer la qualité de votre milieu intérieur. Sachez que les matériaux et revêtements de finition employés pour construire votre copropriété risquent d'avoir des répercussions sur la qualité de l'air intérieur. Prenez également note que la distance de navettage entre votre copropriété et votre lieu de travail exercera une incidence appréciable sur la consommation d'énergie et votre budget. Pour vous renseigner davantage sur les choix en matière de maison saine, consultez le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca ou composez le 1 800 668-2642.

propriétaires de résidence, de manière à connaître vos droits dans le cas où la date d'occupation prévue ne serait pas respectée.

Documents déclaratoires

Dans certaines provinces, la loi exige que le promoteur d'un immeuble en copropriété neuf vous remette un « document déclaratoire » pour que le contrat de vente soit exécutoire. Ce document comprend, entre autres, un sommaire des commodités et des caractéristiques de l'immeuble, une copie de la déclaration de copropriété et le budget de la première année suivant l'enregistrement. Il vous donnera une bonne idée du règlement et de la situation financière de la copropriété avant de vous lier.

La loi de certaines provinces prévoit une « période de réflexion » au cours de laquelle vous pouvez étudier l'information contenue dans le document déclaratoire et rescinder le contrat d'achat si votre décision ne vous convient plus. Assurez-vous d'obtenir le document déclaratoire et de l'étudier dans les délais prescrits. Si la loi de votre province ne prévoit pas une telle période de réflexion, vous pouvez tout de même inscrire dans votre offre d'achat une période de quelques jours pour étudier cette information.

Garantie des maisons neuves

La plupart des provinces ont des programmes de garantie des maisons neuves couvrant les nouveaux ensembles de logements en copropriété. Ces programmes visent à assurer une construction adéquate des logements neufs et le respect des devis de construction. Ces programmes exigent la déclaration des vices ou des omissions des éléments garantis, dans les délais prescrits. Le promoteur fait souvent appel à des firmes d'inspection indépendantes pour vérifier l'immeuble, les parties privatives et les parties communes au cours de la première année suivant la construction, et il doit en corriger les vices ou les omissions d'éléments garantis qui sont constatés pendant la période de garantie. Si le promoteur manque à ses engagements, le programme de garantie finance la rectification des défauts à concurrence d'un plafond prédéterminé. Tous les propriétaires doivent collaborer à l'inspection d'un immeuble neuf garanti et déclarer tout vice ou toute omission qu'ils pourraient constater dans leurs logements. Il importe toutefois de comprendre que les garanties des maisons neuves ne couvrent pas tout ce qu'un propriétaire pourrait considérer comme un vice. Prenez bien note de la portée et de la durée de la garantie avant de formuler une réclamation.

Les garanties des maisons neuves couvrent parfois également le dépôt dans une copropriété neuve jusqu'à concurrence d'un montant donné, pour parer au cas où le promoteur ne pourrait achever la construction de votre logement ou s'y refuserait sans que vous y soyez pour quelque chose. Communiquez avec le gouvernement de votre province ou de votre territoire pour en savoir plus sur le programme de garantie des maisons neuves qu'on vous propose, car la protection varie selon les provinces.

Voici quelques avantages associés à l'achat d'un logement neuf :

- un prix d'achat plus bas (selon la conjoncture du marché);
- un plus grand choix de logements à l'intérieur de l'immeuble (le cas échéant);
- un plus vaste choix d'options et d'améliorations;

- un risque plus faible de réparations et de rénovations coûteuses, bruyantes et gênantes;
- la garantie des maisons neuves.

Et voici quelques inconvénients :

- puisque la construction n'a peut-être pas débuté, il est impossible de « voir » ce qu'on achète : on doit se fier à des croquis et à des plans (qui peuvent être modifiés en cours de route) ; vous devez en outre vous assurer que les limites du logement, son emplacement, les accessoires, les équipements, les meubles intégrés et autres éléments de l'immeuble sont clairement inscrits et précisés dans le contrat de vente ;
- votre dépôt initial sera gelé pendant toute la durée de la construction;
- les institutions financières refuseront peut-être de financer le prêt hypothécaire d'une copropriété non enregistrée;
- la construction de votre logement ne sera peut-être pas terminée à la date prévue;
- il se peut que vous emménagiez alors que la construction des autres logements n'est pas terminée et que les travaux en cours causent du bruit et d'autres désagréments.

Immeubles convertis

L'achat d'un logement dans un immeuble converti ressemble, lorsque le promoteur en est aux premières étapes de la conversion, à l'achat dans un immeuble neuf. La principale distinction est que l'extérieur de l'édifice (l'enveloppe) existe déjà. Le projet de construction se résume généralement à des modifications aux parties communes et à la création de parties privatives. Le transfert de propriété peut être reporté jusqu'à une date postérieure à l'occupation.

Vérifiez auprès du gouvernement de votre province si le programme provincial de garantie s'applique aux immeubles en copropriété convertis.

Voici quelques-uns des avantages offerts par un immeuble converti :

- un immeuble converti présente plusieurs des avantages d'un immeuble neuf (choix du logement, possibilités d'améliorations, etc.);
- certains offrent un design unique (les lofts, par exemple);
- les logements convertis sont parfois moins chers qu'un logement comparable dans un immeuble neuf;
- ces immeubles sont souvent situés dans des endroits centraux recherchés qui offrent de meilleurs services (écoles, transport, divertissement, etc.).

Et voici quelques inconvénients :

- comme les programmes de garantie des maisons neuves peuvent ne pas s'appliquer à ce type d'habitation (vérifiez auprès du gouvernement de votre province), il se peut que vous ne soyez protégé que par la garantie du promoteur;
- la structure de l'immeuble, et peut-être certains de ses composants internes, sont déjà vieux, ce qui peut entraîner des réparations importantes (donc coûteuses) à plus ou moins brève échéance; cela peut causer des problèmes si l'association de copropriétaires n'a pas encore eu le temps de se constituer un fonds de réserve (fonds de prévoyance) suffisant, et donc se refléter dans les charges de copropriété et les charges exceptionnelles que doivent assumer les propriétaires de logements;
- les retards de construction peuvent reporter la date d'occupation.

Immeubles existants

Un des avantages d'acheter un appartement dans un immeuble existant est la possibilité de voir le logement, l'immeuble et le terrain avant l'achat. Vous pouvez également rencontrer d'autres propriétaires, discuter avec le conseil d'administration et poser des questions au gestionnaire immobilier. Tenez compte de l'âge de l'immeuble, de sa date de construction et de l'étendue des réparations déjà effectuées. Assurez-vous que la copropriété est bien entretenue et bien gérée (l'entretien et la gestion sont deux éléments clés pour orienter votre décision).

Certificats d'état/certificats irréfragables

Toute offre d'achat visant une copropriété existante devrait être conditionnelle à l'obtention et à l'étude des documents de la déclaration de copropriété — y compris les certificats d'état ou les certificats irréfragables — auxquels l'acheteur a accès en vertu des lois de sa province. L'émission du certificat peut entraîner des frais, mais elle vous permettra d'étudier des documents pertinents, dont la déclaration de copropriété, les états financiers et le contrat d'assurance. Il est important de lire attentivement ces documents car une fois l'offre d'achat signée, vous serez lié par celle-ci et ne pourrez plus vous dédire si vous constatez par la suite que la copropriété interdit les animaux ou nécessite des réparations importantes, par exemple. En Alberta, des services sont offerts pour vous aider à étudier les documents de copropriété. Dans les autres provinces, il convient de faire appel à un notaire ou à un avocat.

Les programmes provinciaux de garantie des maisons neuves ne protègent pas les dépôts exigés pour l'achat d'une copropriété existante ni ne garantissent les vices de construction une fois la période de garantie initiale écoulée. Il faut donc que l'offre d'achat du logement soit conditionnelle à l'inspection du logement et de l'immeuble par un inspecteur en bâtiment agréé, un ingénieur professionnel ou un architecte.

Certains avantages d'une copropriété existante :

- vous voyez ce que vous achetez;
- il n'y a pas de longues périodes d'attente avant l'occupation, sauf disposition contraire du contrat de vente;
- le dépôt est souvent beaucoup plus bas, et il n'y a pas de TPS;
- vous pouvez « rencontrer la communauté » à l'avance, vérifier si l'association fonctionne bien et déterminer si le style de vie et les besoins des occupants correspondent aux vôtres;
- les logements dans les vieux immeubles sont souvent plus vastes.

Certains inconvénients :

- le choix de logements, d'éléments décoratifs et d'améliorations est restreint;
- les vieux immeubles nécessitent plus d'entretien et de réparations;
- certains des avantages que vous recherchez peuvent n'être pas disponibles (salle d'exercice, bain tourbillon, connexion Internet à haute vitesse, sécurité et autres);
- dans les vieux immeubles, la consommation d'énergie est parfois plus élevée, vu l'évolution des normes de construction;

- l'immeuble peut nécessiter des réparations importantes qui entraîneront des frais supplémentaires si le fonds de réserve ne suffit pas;
- vous ne jouirez que de la période non écoulée de la garantie sur les maisons neuves.

Abordabilité — combien aurai-je à débourser ?

Il est essentiel de déterminer le montant d'argent dont vous devez disposer pour acheter le logement en copropriété que vous convoitez — et pour y vivre. De plus, pendant vos démarches, informez-vous toujours des coûts (prix d'achat et charges mensuelles) de chaque logement de manière à faire des comparaisons adéquates. La présente section indique les dépenses courantes que vous devez avoir à l'esprit pour préparer un budget réaliste.

Prix d'achat :

Pour les immeubles neufs, le prix d'achat peut comprendre :

- le prix d'achat du logement;
- les améliorations (négociables);
- les droits d'aménagement;
- la taxe de vente provinciale sur les meubles intégrés (ex. : appareils électroménagers) achetés en même temps que le logement;
- la TPS sur le prix d'achat du logement;
- les frais d'abonnement aux services publics;
- les frais d'aménagement paysager;
- dans certaines provinces, l'équivalent de deux mois des dépenses communes, versé dans le fonds de prévoyance;
- les droits d'occupation (de l'occupation à la passation du titre), qui peuvent comprendre :
  - les dépenses communes prévues au budget figurant dans les documents déclaratoires;
  - les impôts fonciers prévus pour le logement;
  - l'intérêt sur le solde exigible à la clôture;
- les frais d'inscription au programme de garantie.

Les coûts dépassant le prix d'achat de base du logement devraient être clairement indiqués dans le contrat de vente. Prévoyez un budget pour ces coûts avant l'achat.

Au moment de la transaction, vous devrez débourser les sommes suivantes :

- le solde du prix d'achat;
- les frais juridiques et débours;
- la taxe de vente provinciale et la TPS sur les accessoires supplémentaires, les améliorations, les équipements et les systèmes non compris dans le prix d'achat;
- les droits provinciaux de cession immobilière.

Pour les logements existants, la plupart de ces coûts ne s'appliquent pas, car ils ont déjà été payés lors du premier achat ou sont intégrés au prix d'achat.

Dépenses courantes

Les coûts de propriété d'un appartement ne se limitent pas au prix d'achat. Vous devez prévoir les frais suivants dans votre budget :

- charges de copropriété mensuelles ou dépenses communes;

Que pouvez-vous vous permettre ?

Si vous êtes locataire et qu'il s'agit d'un premier achat, voici quelques points dont vous devriez tenir compte dans l'évaluation de ce que vous pouvez vous permettre. La Société canadienne d'hypothèques et de logement peut vous aider à ce sujet grâce à sa calculatrice en ligne, offerte sans frais sur le site ***www.cmhc.ca***

Mise de fonds
Plus vous pouvez vous permettre une mise de fonds élevée, moins vous paierez d'intérêt sur votre prêt hypothécaire.

Prêt hypothécaire
Tenez compte du type de prêt hypothécaire, du taux d'intérêt et de l'échéance. Consultez votre conseiller financier ou l'agent de prêt de la banque, qui vous aidera à déterminer ce qui vous convient. Assurez-vous de tenir compte du coût de l'assurance hypothécaire, le cas échéant (cette assurance est obligatoire si la mise de fonds est inférieure à 25 % du coût du logement). Une assurance-vie peut aussi être utile, mais assurez-vous que votre budget mensuel tient compte de cette dépense.

Charges
En tant que copropriétaire, vous devrez débourser des charges mensuelles pour la portion des coûts de fonctionnement et d'entretien des parties communes qui vous incombe. Vous devez savoir précisément ce que couvrent ces charges et à combien elles s'élèvent.

Impôt foncier
Pour les locataires, l'impôt foncier est compris dans le loyer. Les acheteurs de logements neufs peuvent s'informer de l'impôt foncier à payer auprès de la municipalité où la copropriété est située. Dans le cas d'immeubles existants, cette information s'obtient auprès de l'agent immobilier ou du vendeur.

Services publics
Les services publics peuvent être compris ou non dans les charges mensuelles de copropriété. Vous devez connaître les coûts des services publics : gaz naturel, eau et électricité.

- impôts fonciers;
- assurance du logement et de son contenu;
- paiements hypothécaires;
- coût des commodités non comprises dans les dépenses communes : entreposage, piscine, espace de stationnement supplémentaire;
- services publics non compris dans les dépenses communes;
- téléphone, câble et Internet (si non compris dans les dépenses communes);
- réserve pour réparations urgentes;
- coûts d'entretien de votre logement.

Qu'est-ce qui est compris dans les charges de copropriété ?

Les propriétaires de logements versent des charges mensuelles de copropriété couvrant la portion des dépenses de fonctionnement des parties communes qui leur incombe. Une partie de ces charges est allouée à un fonds de réserve (ou fonds de prévoyance) pour parer à d'éventuelles réparations importantes et aux coûts de remplacement courants. Le calcul des charges de copropriété varie selon la province, mais il est généralement indiqué dans la déclaration de copropriété. Les charges de copropriété se calculent généralement comme suit : coût de fonctionnement annuel de toute la copropriété divisé par le pourcentage de votre contribution aux dépenses communes (votre quote-part de propriété), conformément à la déclaration de copropriété et à la loi provinciale. Parmi ces coûts, on peut compter :

- l'entretien courant des parties communes (enlèvement de la neige, aménagement paysager, nettoyage des parties communes — moquettes, extérieur des fenêtres, etc. — et entretien du système de chauffage et de climatisation);

- les cotisations au fonds de prévoyance servant à couvrir les réparations importantes et le remplacement d'éléments des systèmes communs, afin que l'immeuble demeure en bon état pendant sa durée de vie utile;
- les frais de gestion de l'immeuble;
- les réparations et l'entretien de l'immeuble;
- les salaires des employés de la copropriété (gestionnaire, agents de sécurité, concierge);
- les commodités (piscine, installations récréatives, salle de réception);
- les services publics;
- l'assurance de l'association de copropriétaires;
- le câble et Internet.

Le budget de fonctionnement devrait indiquer clairement ce que couvrent les charges mensuelles de copropriété et ce qu'elles ne couvrent pas. Informez-vous à ce sujet avant la transaction, auprès du vendeur, du gérant, du conseil d'administration ou du promoteur. Ces charges devraient être indiquées dans les documents déclaratoires (pour les immeubles neufs) et le certificat irréfragable ou le certificat d'état (pour les immeubles existants). On peut devoir les rajuster de temps à autre selon les variations du coût des biens et services et de la capitalisation du fonds de réserve. Chaque rajustement se reflète dans le budget de l'année suivante.

Si le conseil surestime les dépenses communes, l'excédent est intégralement appliqué aux dépenses communes futures ou versé au fonds de réserve. Les propriétaires de logements ne sont pas dédommagés. Si un propriétaire vend un logement avant la fin de l'année financière de l'association de copropriétaires, il ne peut obtenir un dédommagement pour les dépenses communes, mais il peut augmenter le prix de vente en conséquence.

Les charges de copropriété ne sont ni facultatives ni négociables. Cela signifie que les propriétaires de logements doivent payer une partie des frais d'entretien des commodités (ex. : piscine), qu'ils les utilisent ou non. Ils ne peuvent retenir le paiement des charges en raison d'un désaccord avec le conseil d'administration, le gestionnaire immobilieer ou d'autres copropriétaires. Dans certaines provinces, l'association de copropriétaires peut enregistrer un privilège sur votre logement si vous ne payez pas votre partie des charges communes. Cela signifie que l'association pourrait faire vendre le logement de manière à recouvrer les sommes qui lui sont dues.

Charges extraordinaires

Si le budget de fonctionnement ou le fonds de prévoyance font l'objet d'un manque à gagner, ou s'il advient des événements imprévus (ex. : augmentation des frais de chauffage ou réparations/rénovations importantes), votre contribution devra être majorée. Dans un tel cas, il se peut que chacun des propriétaires doive débourser une contribution spéciale. Le montant que chacun doit assumer est fonction du pourcentage que représente sa propriété par rapport à l'immeuble (sa quote-part), comme nous l'avons vu précédemment. Un montant forfaitaire pourra être ajouté aux charges de copropriété d'un mois donné. Ce montant peut aussi être réparti sur plusieurs mois. Les contributions spéciales sont peu fréquentes, mais elles peuvent être substantielles, d'où l'importance d'étudier, avant de se lier, les états financiers, le niveau du fonds de prévoyance, les analyses du

rendement de l'immeuble, les rapports d'inspection, les travaux d'entretien passés et le certificat irréfragable ou le certificat d'état de l'association de copropriétaires.

Questions à poser au moment d'acheter un logement

- Quel est l'état d'avancement de la construction, et à quel rythme les travaux sont-ils effectués ?
- La date d'occupation me convient-elle ?
- La date d'occupation peut-elle changer, et dans l'affirmative, à quelles conditions ?
- Quel est le type de construction que je désire (tour d'habitation, maison en rangée, copropriété franche ou copropriété avec partie privative foncière, loft) ?
- Le logement est-il protégé par un programme provincial de garantie des maisons neuves ?
- Quel est le prix d'achat du logement, et que comprend-il ?
- Quels sont les autres coûts que je devrai assumer, et à combien s'élèvent-ils ?
- À combien s'élèvent actuellement les charges mensuelles de copropriété, et que comprennent-elles ?
- Quels sont les taux hypothécaires offerts ?
- Quel type de prêt hypothécaire me convient ?
- Si j'achète ce logement, pourrai-je respecter toutes mes obligations financières ?
- Devrai-je souscrire une assurance hypothécaire et, dans l'affirmative, combien me coûtera-t-elle ?

D'autres questions utiles figurent à l'annexe C.

3 - Obtenir l'aide des experts

Qui devrais-je consulter pour l'achat d'un logement en copropriété ?

Vous pouvez faire appel à plusieurs professionnels pour vous aider à trouver le logement en copropriété idéal. Les agents d'immeuble, les notaires, les avocats, les promoteurs et les conseillers financiers jouent tous un rôle important.

Puisque l'achat d'un logement en copropriété diffère de celui d'une maison classique, il est préférable de communiquer avec des professionnels qui se spécialisent dans ce type de logement.

Agents immobiliers

Un bon agent immobilier spécialisé dans les copropriétés vous fera économiser temps et énergie.

Vous pouvez transiger avec l'agent représentant le vendeur (pour les immeubles existants), mais il est nettement préférable d'engager un agent pour vous représenter. Si vous faites affaire avec l'agent du vendeur, vous n'avez rien à débourser car c'est le vendeur qui lui versera sa commission. Un agent vous représentant exclusivement ne devrait rien vous coûter non plus, car il touchera normalement une partie de la commission de l'agent du vendeur. Assurez-vous de savoir qui paiera la commission de l'agent et qu'il n'y a aucun doute sur les obligations qui vous seront imposées une fois l'entente signée.

Lorsque vous rencontrerez votre agent, précisez les caractéristiques que vous recherchez, mentionnez l'emplacement désiré de l'immeuble et faites-lui part de votre budget. Cela lui permettra de faire un tri parmi les copropriétés qui comprennent les caractéristiques et les commodités que vous recherchez, qui sont dans votre fourchette de prix et qui sont situées dans la région ou le quartier qui vous convient.

Un agent immobilier peut également vous aider à faire une offre d'achat une fois que vous aurez trouvé le logement qui vous convient. Pour l'achat d'un logement existant, rappelez-vous de rendre l'offre conditionnelle à la communication par l'association de tous les documents prévus par la loi provinciale, y compris, le cas échéant, la remise d'un certificat irréfragable ou d'un certificat d'état, ou les états financiers de l'association et la déclaration de copropriété. Prévoyez que l'offre sera conditionnelle à l'étude de la situation financière de la copropriété et à un rapport d'inspection favorable produit par un professionnel qualifié.

Notaires et avocats

La meilleure manière d'assurer la protection de vos intérêts juridiques est de recourir aux services d'un avocat (ou, au Québec, d'un notaire) spécialisé dans les logements en copropriété. Il vous expliquera la teneur des documents de copropriété, y compris la déclaration, le règlement et les documents déclaratoires, et étudiera votre offre d'achat et le contrat de vente.

Votre avocat devrait être en mesure de déterminer si une action en justice en cours pèse sur votre copropriété, laquelle pourrait comporter des conséquences financières pour le propriétaire du logement.

Si l'offre est acceptée, le notaire ou l'avocat prendra la responsabilité de plusieurs des formalités liées à la conclusion de la transaction.

Architectes, ingénieurs, inspecteurs en bâtiment et spécialistes en analyse de documents

Il est sage de faire inspecter votre futur logement par un professionnel. Trop souvent, les gens prennent des décisions précipitées car un logement leur plaît ou parce qu'ils ont peur que d'autres déposent une offre supérieure. Une telle manière d'agir peut entraîner des coûts importants après la prise de possession en raison de vices de construction qui auraient pu être relevés lors d'une inspection préalable. Pour obtenir une inspection objective de l'état de votre logement et de l'immeuble qui l'abrite, il est recommandé de communiquer avec un inspecteur qualifié — consultez les pages jaunes ou des sites Web comme celui de l'Association canadienne des inspecteurs en bâtiment à **www.cahi.ca**. Vous trouverez d'autres renseignements sur l'inspection dans les sections qui suivent.

Les services de spécialistes en analyse de documents de copropriété (offerts à ce jour uniquement en Alberta) peuvent être retenus dans le but de déterminer l'état de l'association de copropriétaires à la lumière de la déclaration de copropriété, des états financiers, etc. Il peut être stipulé que l'offre d'achat est conditionnelle à une analyse favorable des documents de la copropriété par un tel spécialiste.

Conseillers financiers

Assurez-vous que vous êtes en mesure de payer le prêt hypothécaire et les dépenses mensuelles liées à votre achat. Votre gérant de banque ou votre conseiller financier peut vous aider à adapter votre prêt hypothécaire à vos objectifs et besoins financiers. Le guide en

Étudier les options hypothécaires

Les paiements hypothécaires comportent à la fois du capital (la somme empruntée) et de l'intérêt (le montant que vous avez à débourser pour emprunter le capital). La meilleure stratégie est de payer le minimum d'intérêt. Voici quelques moyens de réduire le coût de l'intérêt :

- *une mise de fonds plus élevée (un emprunt moins important se traduit par un coût d'intérêt moins élevé);*
- *une période d'amortissement plus courte (plus le prêt est remboursé rapidement, moins vous payez d'intérêt);*
- *des paiements hebdomadaires ou à la quinzaine, et non mensuels;*
- *des paiements forfaitaires facultatifs (ces paiements s'ajoutent aux paiements périodiques et réduisent la portion en capital de l'emprunt).*

Voici quelques caractéristiques intéressantes dont vous pouvez vous prévaloir au moment de rembourser un prêt hypothécaire :

- *remboursement anticipé — vous permet de rembourser l'emprunt d'un coup sans pénalité ;*
- *transférabilité — vous permet de transférer les modalités de votre prêt hypothécaire à votre prochaine résidence ;*
- *prise en charge — vous permet d'assumer le prêt hypothécaire grevant actuellement la propriété, dont le taux d'intérêt peut être plus favorable que le taux du marché ; la possibilité de prise en charge peut être un atout pour la revente ;*
- *augmentation du capital — vous permet d'augmenter le prêt hypothécaire de premier rang au taux d'intérêt convenu avec le prêteur ;*
- *flexibilité — vous permet de sauter un ou plusieurs paiements hypothécaires par année ; cela peut atténuer la pression financière pendant une période difficile, mais a aussi pour effet d'ajouter chaque fois un paiement mensuel.*

La loi fédérale permet aux banques d'accorder un financement hypothécaire non assuré jusqu'à concurrence de 75 % du prix d'achat d'une résidence. L'assurance hypothécaire de la SCHL

permet aux Canadiens et aux Canadiennes de faire l'achat d'une résidence avec une mise de fonds de seulement 5 %. Si l'acheteur ne respecte pas les conditions du contrat hypothécaire et n'effectue pas ses paiements comme prévu, la SCHL couvrira les pertes du prêteur hypothécaire (généralement votre banque) sur votre emprunt. Cette structure assure au prêteur que les fonds hypothécaires ne sont pas en danger et permet à l'acheteur d'acquérir sa résidence plus tôt. Le paiement initial minimum de 5 % doit provenir des fonds propres de l'acheteur, et le prêteur doit s'assurer que l'acheteur est en mesure d'assumer les frais de conclusion de la vente d'au moins 1,5 % du prix d'achat. L'assurance hypothécaire de la SCHL ne couvre pas les autres aspects de l'achat d'une résidence, tels que l'assurance IARD, l'assurance sur la qualité de l'immeuble et l'assurance-vie.

La demande de financement hypothécaire pour l'achat de votre logement se fait directement auprès de l'institution prêteuse, qui à son tour, transmet la demande d'assurance hypothécaire à la SCHL en votre nom. L'évaluation de l'emprunteur est réputée la tâche la plus difficile de l'examen des prêts aux propriétaires-occupants. La SCHL met à la disposition des prêteurs des lignes directrices pour évaluer les emprunteurs. Votre institution financière vous fournira les renseignements relatifs au prêt hypothécaire maximal auquel vous avez droit selon votre situation personnelle.

Vous pouvez obtenir de plus amples renseignements en consultant le guide L'achat d'une maison étape par étape, offert sans frais sur le site de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à **www.schl.ca**, *ou en composant le 1 800 668-2642.*

ligne *L'achat d'une maison étape par étape* de la SCHL peut également vous aider à déterminer ce que vous pouvez vous permettre. Vous trouverez ce guide sur le site Web de la SCHL à **www.cmhc.ca**

Il y a plusieurs types de prêts hypothécaires, tels que le prêt hypothécaire ordinaire, le prêt à rapport prêt-valeur élevé et le prêt hypothécaire de second rang. Prenez le temps de discuter de votre situation financière actuelle et de vos objectifs avec votre conseiller financier, et assurez-vous d'être à l'aise avec votre décision.

Comment puis-je connaître la situation financière de la copropriété ?

La santé financière de l'association de copropriétaires est une considération importante. Acheter un logement d'une copropriété alors que l'association ne dispose pas de fonds suffisants pour faire fonctionner et entretenir les parties communes est une décision risquée. Une copropriété dont les charges sont basses peut sembler attirante, mais c'est peut-être le signe que l'association de copropriétaires est mal préparée à l'éventualité de réparations et de rénovations importantes. Par conséquent, il est possible que l'immeuble se détériore ou que vous deviez assumer des frais substantiels lorsque viendra le temps des réparations. Heureusement, on peut déterminer la condition financière de la copropriété sur le fondement des documents que l'association de copropriétaires a l'obligation de garder, tels que les budgets annuels de fonctionnement et les états financiers annuels. Pour les immeubles existants, consultez le certificat irréfragable ou le certificat d'état. Pour les immeubles neufs, consultez les documents déclaratoires. Une partie importante du budget de fonctionnement est le fonds de réserve ou le fonds de prévoyance.

Le fonds de prévoyance de la copropriété

Le fonds de prévoyance a pour objet de financer les grands travaux de réparation et de rénovation qui auront lieu au cours de la vie d'un immeuble. En substance, le fonds fait en sorte que les parties communes de la copropriété sont maintenues en bon état. Le montant à verser dans le fonds de réserve dépend de la condition et de la durée de vie de toutes les parties communes de l'immeuble ainsi que de leur coût de remplacement prévu. La contribution de chaque propriétaire de logement au fonds de prévoyance, généralement comprise dans les charges mensuelles de copropriété, correspond à la somme qui doit être payée mensuellement pour couvrir les dépenses à long terme.

Le calcul du fonds de réserve est révisé de temps à autre, conformément aux règles provinciales, ou à la discrétion de l'association de copropriétaires. Ce calcul fait suite à une analyse, par des professionnels, de la condition des parties communes de l'immeuble, de la durée de vie prévue des éléments qu'elles comportent et des coûts de réparation ou de remplacement de ceux-ci. Se fondant sur leurs conclusions, les professionnels établissent le montant annuel ou mensuel des contributions nécessaires pour financer le renouvellement à long terme des parties communes. Après avoir pris connaissance de l'étude, le conseil d'administration propose un plan de viabilité du fonds, qui comprend les contributions mensuelles des propriétaires, lesquelles font partie de leurs charges de copropriété. Cela est obligatoire dans certaines provinces et facultatif dans d'autres.

Personne ne souhaite avoir la mauvaise surprise, au moment d'emménager dans sa nouvelle demeure, de découvrir que le fonds de prévoyance est insuffisant et que des réparations importantes doivent être effectuées. Une telle situation peut entraîner une forte hausse des charges de copropriété ou l'imposition par l'association de charges spéciales aux copropriétaires, afin de défrayer les coûts des réparations. Si le type de travaux nécessaires l'exige, les charges spéciales pourront être élevées. Assurez-vous d'obtenir et de lire les documents déclaratoires, le certificat irréfragable ou le certificat d'état pour connaître l'état actuel du fonds de réserve.

Comment puis-je savoir si l'immeuble est en bon état ?

Les immeubles en copropriété neufs sont très souvent couverts par les programmes de garantie des maisons neuves, qui assurent le bon état des parties communes et des parties privatives. Une inspection est alors effectuée pour vérifier que la construction et la finition de l'immeuble sont conformes. Tout vice et toute omission à l'égard des éléments garantis sont indiqués, et le promoteur peut être forcé à les corriger s'ils sont substantiels. La durée de la garantie à long terme sur les composants majeurs tels que les éléments structuraux, peut être de cinq à sept ans après la fin de la construction de l'immeuble. À la fin de cette période, une analyse de performance ou une vérification technique peut être effectuée pour relever d'éventuels vices avant l'arrivée du terme de la garantie.

L'état d'un logement dans un immeuble existant et celui de l'immeuble lui-même peuvent être établis en consultant les vérifications techniques (essentiellement, une inspection complète de l'immeuble) effectuées en même temps que l'évaluation du fonds de prévoyance. Ces

vérifications résument l'état de l'immeuble et des parties communes, mais ne présentent pas forcément l'état d'un logement donné. Dans certaines provinces, la vérification technique fait partie de l'étude du fonds de prévoyance. Pour éviter une mauvaise surprise, exigez ces rapports avant de prendre votre décision. Il peut également être utile de faire appel à un inspecteur en bâtiment qualifié, spécialisé dans le type de copropriété que vous envisagez, pour faire l'inspection du logement et de l'immeuble. L'inspecteur doit avoir de l'expérience dans les immeubles en copropriété et rédiger un rapport détaillé sur le logement et les parties communes visibles, mentionner les réparations nécessaires et en évaluer le coût. Si plusieurs réparations sont nécessaires, le rapport doit les indiquer en ordre de priorité.

Il est toujours préférable d'étudier attentivement le contrat d'inspection et d'en noter les exclusions ou les avertissements. Informez-vous des compétences de l'inspecteur, en vérifiant par exemple s'il est membre de l'Association canadienne des inspecteurs en biens immobiliers, ou si la firme d'inspection détient une licence provinciale. Demandez également une preuve d'assurance erreurs et omissions. Si une réparation coûteuse qui n'était pas indiquée dans le rapport est nécessaire, l'inspecteur pourrait être tenu responsable de vous dédommager pour les réparations.

Si vous croyez qu'il peut y avoir un problème de qualité de l'air à l'intérieur du logement que vous convoitez, une analyse peut être effectuée à l'intérieur de celui-ci. L'inspection initiale fournit une évaluation subjective de la qualité de l'air du logement et relève la présence éventuelle de moisissures, de particules en suspension, de composés organiques volatils, de problèmes de ventilation, d'odeurs provenant d'autres logements et d'autres problèmes de qualité de l'air intérieur. Pour obtenir la liste des personnes ayant suivi le programme de formation d'investigateurs de la qualité de l'air des habitations mis sur pied par la SCHL, et des conseils sur le choix d'un inspecteur pour une investigation préalable, composez le 1 800 668-2642 ou consultez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca**

Liste de vérification de l'état des lieux

Utilisez cette liste pour évaluer l'état de l'immeuble.

Parties communes — Intérieur

- ❑ L'entrée est propre et en bon état; les portes extérieures, les serrures et le système de sécurité fonctionnent bien.
- ❑ Les installations récréatives (le cas échéant) sont propres et en bon état.
- ❑ Les ascenseurs sont propres et fonctionnent bien.
- ❑ Les corridors sont propres, bien éclairés et inodores, les moquettes sont en bon état et la peinture n'est pas abîmée.
- ❑ Les escaliers sont bien éclairés, et les portes et les poignées fonctionnent bien.
- ❑ Le sous-sol et les espaces d'entreposage communs sont propres, secs et bien éclairés.
- ❑ Il n'y a pas de signe de fuite d'eau ni de moisissures.
- ❑ Le parc de stationnement souterrain ne présente aucun signe de fuite ni de détérioration du béton.
- ❑ Toutes les parties de l'immeuble respectent vos exigences d'accessibilité.

Parties communes — Extérieur

- ❑ Les ordures sont dans les poubelles ou les conteneurs.
- ❑ Les allées et les aires de stationnement sont bien déneigées et exemptes de glace.
- ❑ Les commodités, y compris les espaces récréatifs extérieurs et le terrain, sont propres et en bon état.
- ❑ Les murs extérieurs ne sont pas fissurés, corrodés, ni endommagés par l'eau.
- ❑ Les rampes des balcons sont solides et ne sont pas rouillées, et les planches ou la surface de plancher sont en bon état.
- ❑ Les allées carrossables, les trottoirs et les aires de stationnement sont en bon état (aucune accumulation d'eau).
- ❑ Les chauffe-moteur fonctionnent bien.
- ❑ Les allées et les aires de stationnement sont bien éclairées.
- ❑ Il n'y a pas de traces d'eau ni de corrosion sur les murs, le revêtement est bien fixé et les briques sont dépourvues de marques blanches.
- ❑ Les pelouses, les clôtures, les terrains de jeux et les espaces verts sont en bon état.

Logement

- ❑ L'odeur à l'entrée du logement n'est pas désagréable.
- ❑ La porte extérieure du logement est en bon état, la peinture n'en est pas abîmée et les serrures et le verrou fonctionnent bien.
- ❑ Le plâtre n'est pas enfoncé ni détérioré.
- ❑ La peinture n'est pas abîmée.
- ❑ Le revêtement de sol (carreaux, bois franc, moquette) est en bon état et dépourvu de taches, de trous et de traces de brûlures.
- ❑ Il y a des détecteurs de fumée.
- ❑ Les portes intérieures sont en bon état, s'ouvrent et se ferment facilement; les poignées et les serrures fonctionnent bien.
- ❑ Les fenêtres s'ouvrent, se ferment et se verrouillent facilement, les vitres ne sont pas rayées, il n'y a pas de courant d'air ni de moisissures et les joints sont en place.
- ❑ Il n'y a pas de traces d'eau visibles autour des fenêtres, près des planchers et des plafonds, et le plâtre n'est pas endommagé.
- ❑ Tous les systèmes et appareils d'éclairage fonctionnent bien.
- ❑ Les électroménagers, le cas échéant, fonctionnent bien, sont propres et en bon état.
- ❑ La tuyauterie ne coule pas.
- ❑ Les toilettes se vident et se remplissent bien.
- ❑ Les murs de la baignoire et de la douche sont propres et solides.
- ❑ Les prises électriques fonctionnent bien.
- ❑ Les armoires de cuisine sont en bon état, leurs portes fonctionnent bien et il n'y a aucun signe de la présence d'animaux ou d'insectes nuisibles (excréments d'insectes ou de souris).
- ❑ Le sous-sol est sec, sans odeur manifeste et ne semble pas avoir été endommagé par l'eau; rien n'indique qu'il y a déjà eu inondation.
- ❑ Les pompes de(s) puisard(s) au sous-sol fonctionnent bien (le cas échéant).
- ❑ Le système de chauffage et de climatisation fonctionne bien.
- ❑ Les ventilateurs de la cuisine et de la salle de bains sont en bon état.

Note sur la moisissure

La moisissure est composée de champignons microscopiques que l'on trouve partout, en tout temps. C'est à cause d'elle que la nourriture se gâte, que les feuilles se décomposent et que le bois pourrit. Les taches noires veloutées sur le bord des fenêtres sont de la moisissure. Les odeurs de renfermé dans les endroits humides sont également attribuables à la moisissure. La moisissure a besoin d'une température, d'un taux d'humidité et d'un apport en matières nutritives particuliers pour se développer : si nous gardons nos choses au sec, elle ne peut pas croître.

Dans les maisons et les appartements, la moisissure se développe en raison d'une teneur élevée en humidité, qui peut être due à une infiltration de pluie ou de neige, à des fuites de plomberie, à un mauvais système de drainage des fondations ou à une ventilation inadéquate dans la cuisine ou la salle de bains. Dans de telles conditions, la moisissure peut croître sur n'importe quelle surface qui la nourrit (bois, plâtre, papier, moquette, etc.).

La moisissure est nuisible car elle endommage les matériaux de construction et de finition dans la maison. Les matériaux se tachent, se décolorent et deviennent un jour inutilisables. Le papier et le carton se désagrègent, le bois pourrit jusqu'à perdre son intégrité structurale. Mais la moisissure peut également entraîner des problèmes de santé. Des spécialistes ont indiqué qu'une exposition prolongée à certains types de moisissures peut causer des maladies et des allergies chez certaines personnes plus à risque telles que les femmes enceintes, les jeunes enfants, les personnes âgées ou les personnes éprouvant déjà des problèmes de santé.

La moisissure peut devenir un véritable problème si elle se développe de façon importante à l'intérieur d'un logement. Nous ne parlons pas ici de moisissures se développant de manière isolée sur le bord des fenêtres et que l'on peut aisément prévenir et nettoyer, mais de taches de moisissure plus importantes. Lorsqu'elle s'étend sur plus d'un mètre carré, la moisissure devient un réel problème et il vaut mieux alors consulter un spécialiste en élimination et prévention de la moisissure.

Gardez en tête que la présence de moisissure révèle généralement un problème d'humidité dans l'unité ou dans l'immeuble. Plusieurs solutions sont alors possibles : accroissement de la ventilation par les fenêtres, utilisation de ventilateurs d'extraction pour éliminer la contamination, réduction de l'humidité et remise en état des endroits touchés. Si vous relevez une présence anormale de moisissure, vous devriez songer à remettre en question le choix de l'unité, car il ne s'agit pas d'un problème qui se règle rapidement ni facilement.

Pour de plus amples renseignements sur la manière de détecter et de résoudre les problèmes de moisissure, consultez le site Web de la SCHL à ***www.schl.ca****, ou composez le 1 800 668 2642.*

Quels sont les renseignements utiles que l'association de copropriétaires peut me communiquer ?

Que vous désiriez acheter d'un promoteur un logement dans un immeuble neuf ou que vous convoitiez un immeuble dit « existant », le vendeur devrait vous fournir des renseignements sur le logement et sur l'association de copropriétaires. Parmi les documents essentiels qui doivent vous être transmis, on compte :

- la déclaration de copropriété : les documents constitutifs, la déclaration proprement dite, les plans et le règlement;
- le certificat irréfragable ou le certificat d'état pour les immeubles existants, et les documents déclaratoires pour les immeubles neufs;
- l'étude du fonds de prévoyance ou l'analyse de performance et la vérification technique;

- le budget de fonctionnement, les états financiers, le compte rendu des assemblées générales annuelles et le budget du fonds de réserve (pour les immeubles existants).

Si vous avez de la difficulté à obtenir les renseignements qu'il vous faut sur l'association de copropriétaires ou sur un logement donné, consultez votre notaire ou votre avocat ou informez-vous des droits d'accès à l'information en vigueur dans votre province. S'il est difficile d'obtenir les documents voulus, cela peut dénoter un problème de gestion de l'immeuble ou de la copropriété, et il sera peut-être alors préférable de revoir votre décision.

Si le logement recherché est dans un immeuble existant, vous avez la possibilité de rencontrer certains de vos futurs voisins, de discuter avec le conseil d'administration et de poser des questions au gestionnaire immobilier. Les conversations avec les résidents actuels vous permettront de vous informer sur la communauté, le fonctionnement général de la copropriété et la gestion de l'association de copropriétaires. Vos voisins pourront vous donner une idée de la vie dans cet immeuble, ce qui devrait vous aider à prendre une décision.

Note sur le Québec

Au Québec, il y a une déclaration de copropriété et un registre contenant le règlement, les états financiers et autres documents utiles. Ce registre n'est accessible qu'aux copropriétaires. Les acheteurs potentiels ne peuvent le consulter que s'ils disposent d'un mandat du copropriétaire vendeur à cette fin. Il n'existe pas de certificat irréfragable, de certificat d'état ni de droit d'accès à l'information comme dans les autres provinces. Le vendeur peut remettre le prospectus (nommé « mémorandum » au Québec) si l'immeuble a été enregistré après le 1er janvier 1994 et possède 10 logements ou plus. Il comprend les informations suivantes :

- *le nom des architectes, des ingénieurs, des constructeurs et des promoteurs;*
- *un plan global de l'ensemble immobilier;*
- *un résumé des devis;*
- *les prévisions budgétaires;*
- *une description des parties communes;*
- *une description de la gestion de l'immeuble;*
- *les droits emphytéotiques ou superficiaires grevant l'immeuble.*

Questions à poser au moment de choisir un logement en copropriété

- ❑ Votre agent d'immeuble est-il spécialisé dans les copropriétés et comprend-il vos besoins ?
- ❑ Votre notaire ou votre avocat connaît-il bien les copropriétés ?
- ❑ Votre notaire ou votre avocat est-il en mesure de vous expliquer la loi provinciale sur les copropriétés et la déclaration de copropriété de manière compréhensible ?
- ❑ Votre inspecteur connaît-il bien les copropriétés ?
- ❑ Votre inspecteur a-t-il constaté des problèmes importants pour vous ?

- ❑ Votre conseiller financier ou votre agent de prêt connaît-il votre situation financière actuelle et vos objectifs ?
- ❑ Votre conseiller financier ou votre établissement bancaire offre-il le type de prêt hypothécaire que vous recherchez, et les versements respectent-ils votre budget ?
- ❑ La déclaration de copropriété est-elle accessible et détaillée ?
- ❑ L'analyse du fonds de réserve est-elle accessible et à jour ?
- ❑ L'immeuble de copropriété est-il en bonne santé financière ?
- ❑ Le conseil d'administration a-t-il établi un plan pour assurer la viabilité du fonds de prévoyance ?
- ❑ Le rapport de vérification technique ou d'inspection des lieux a-t-il révélé des problèmes dans l'immeuble et, dans l'affirmative, les problèmes sont-ils mineurs ou importants ? Quelles sont les réparations nécessaires, quels en seront les coûts et ces coûts seront-ils assumés par les propriétaires de logements ?
- ❑ Le vendeur répond-il à vos questions et est-il prêt à collaborer avec vous ?
- ❑ Les résidents actuels sont-ils satisfaits de l'immeuble, de leur logement, des voisins, du gestionnaire immobilier et du conseil d'administration ?

Vous trouverez d'autres questions à l'annexe C.

En conclusion ...

La copropriété est une excellente option de propriété résidentielle. Chaque copropriété est unique, comme l'est chaque acheteur potentiel de logement. Dans la démarche d'achat, il importe de comparer divers paramètres tels que les caractéristiques de l'immeuble, son état physique, la situation financière de l'association de copropriétaires, le style de vie des résidents et les coûts.

Si vous êtes un consommateur informé, l'achat et la possession d'un logement en copropriété seront réussis. Vous saurez exactement ce que signifie être propriétaire d'un logement en copropriété et prendrez une bonne décision.

L'achat d'un logement est un investissement émotif et financier, et il est essentiel que les réponses que vous donnent les vendeurs, les agents d'immeuble, les notaires et les avocats, les conseillers financiers, les promoteurs, les administrateurs, les gestionnaires immobiliers, les inspecteurs et les résidents actuels vous mettent en confiance avant que vous preniez votre décision d'achat.

Pour vous aider à mieux vous préparer à l'achat d'un logement en copropriété, consultez les sections suivantes, où vous trouverez d'autres renseignements pertinents, dont :

- un glossaire;
- un répertoire de sources d'informations gouvernementales et non gouvernementales;
- une grille de comparaison des copropriétés.

Annexe A - Glossaire

Certificat irréfragable ou certificat d'état

La plupart des secteurs de compétence exigent des copropriétés qu'elles émettent des documents d'information à l'intention des acheteurs potentiels. Parmi ces documents, on retrouve souvent la déclaration, le règlement, des renseignements relatifs à l'assurance, le solde du fonds de prévoyance, d'autres renseignements financiers, une description juridique du logement et le contrat de gestion, le cas échéant. On peut également y trouver de l'information relative à toute réclamation judiciaire, à tout jugement prononcé contre l'association de copropriétaires, à la possibilité d'augmenter les dépenses communes, aux charges spéciales ou aux réclamations d'assurance, tous des facteurs qui se répercutent sur les charges de copropriété.

Conseil d'administration

Toutes les copropriétés ont un conseil d'administration élu par les propriétaires de logements et dont les membres sont généralement choisis parmi ces derniers. Le conseil a la responsabilité de l'administration et de la gestion de l'association de copropriétaires, des politiques et des affaires financières, ainsi que des décisions d'entretien et de réparation des parties communes. Certaines de ces décisions auront un impact direct sur l'utilisation que peuvent faire les propriétaires des parties communes. Les propriétaires de logements disposent généralement d'un vote par logement détenu pour chaque siège du conseil d'administration.

Déclaration de copropriété

Il s'agit des documents décrivant l'organisation et le fonctionnement de la copropriété. Selon les provinces, la déclaration peut porter divers noms. Elle peut comprendre les documents constitutifs et le règlement de la propriété. Elle peut définir les limites des parties communes et des parties privatives, la quote-part de propriété des parties communes de chaque propriétaire, le règlement, le budget et les dépenses communes. La déclaration varie d'une copropriété à l'autre et est déposée au registre foncier au moment de l'établissement de l'association de copropriétaires.

Documents déclaratoires

Certain secteurs de compétence exigent que le promoteur d'un immeuble en copropriété neuf vous fournisse les documents déclaratoires pour rendre le contrat de vente exécutable. Ces documents comprennent, entre autres, un résumé des caractéristiques et des commodités, les dates provisoires de début et de fin des travaux, la déclaration de copropriété et le budget de l'année suivant l'enregistrement.

Emphytéose/bail emphytéotique

L'emphytéose renvoie parfois aux droits conférés par un bail emphytéotique et parfois au bail lui-même. Le terme « emphytéose » est donc parfois utilisé comme synonyme de « bail emphytéotique », et désigne alors le contrat par lequel un propriétaire cède son immeuble à un locataire pour une période donnée, le locataire s'engageant à faire des améliorations, à verser au locateur un loyer annuel et à assumer toutes les autres charges dont ils

peuvent convenir. La durée de l'emphytéose ne peut dépasser 99 ans et doit être de plus de neuf ans. Le bail précise le loyer annuel à payer et exige que le locataire améliore l'état de la propriété en exécutant des travaux de construction ou d'amélioration. Pendant la durée du contrat, le locataire jouit de tous les droits de propriété, y compris d'aliéner, de transférer et d'hypothéquer la propriété, sous réserve des droits du propriétaire. Au terme du bail, le locataire doit remettre l'immeuble au propriétaire en bonne condition, ainsi que tous les bâtiments qu'il s'est engagé à construire. Ce type de bail est utilisé dans le développement de propriétés commerciales ou d'autres formes d'aménagement foncier.

Fonds de réserve

Il s'agit d'un fonds créé par l'association de copropriétaires. L'argent amassé est placé dans un compte spécial pour défrayer les coûts d'éventuelles réparations importantes ou le coût de remplacement des parties communes au besoin. Il s'élève généralement à au moins 10 % des dépenses de fonctionnement totales de l'association, et le montant minimal varie selon les provinces. Appelé fonds de prévoyance dans certaines provinces, notamment au Québec, il porte ailleurs le nom de fonds de réserve. Le montant du fonds de réserve et des contributions peut être déterminé avec exactitude au moyen d'une vérification technique et d'une analyse effectuée par un spécialiste qualifié.

Gestionnaire immobilier

Le gestionnaire immobilier assume le fonctionnement courant de la copropriété : embauche, entretien et réparation. Les services du gestionnaire immobilier sont offerts à l'association de copropriétaires sur une base contractuelle. Généralement, un représentant de la société de gestion immobilière assiste aux réunions du conseil. Certaines copropriétés n'ont pas de gestionnaire. On les nomme parfois copropriétés autogérées. Dans ce cas, le conseil d'administration, aidé de bénévoles, assume la responsabilité de la gestion courante.

Logement

C'est votre foyer. Le logement est la partie privative que vous occupez réellement et dont vous possédez le titre. Vous êtes généralement responsable des réparations et de l'entretien de votre logement.

Parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas détenues par un propriétaire donné en tant que partie de son logement. Elles sont partagées, et sont la propriété de tous les copropriétaires de l'association. Elles comprennent généralement (mais pas toujours) les corridors, les ascenseurs, les espaces récréatifs, les terrains de jeu, les entrées, le terrain, les systèmes de chauffage central et de climatisation et les aires de stationnement. Les éléments inclus dans les parties communes et ceux qui ne le sont pas doivent être indiqués dans les documents visant la copropriété. La déclaration de copropriété définit les parties communes. Il se peut que certaines parties communes soient réservées à l'usage personnel d'un ou de plusieurs propriétaires. On les nomme parties communes à usage restreint ou exclusif.

Annexe B - Où trouver plus de renseignements

Vous avez accès à une multitude de sources d'information pour vous aider. Voici une liste de sources ayant accepté de figurer dans cette section et qui seront enchantées de vous donner des renseignements et des conseils impartiaux.

Sources gouvernementales

Chaque province canadienne possède sa propre législation sur les copropriétés. La liste qui suit vous aidera à trouver l'information propre à votre province.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
www.schl.ca
1 800 668-2642
Publications pertinentes :

- *L'achat d'une maison étape par étape*
- *Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant*
- *Calculatrice hypothécaire*
- *Abordabilité : logiciel de financement de l'habitation*
- *Guide sur la moisissure à l'intention des copropriétaires*

Alberta
The Condominium Property Act* and *Condominium Property Regulation
Ministry of Government Services
Numéro sans frais (en Alberta) : 1 800 310-4455
Numéro sans frais (hors de l'Alberta) : (780) 427-2711
Site Web : **www.gov.ab.ca**

Colombie-Britannique
The Strata Property Act
Ministry of Finance, Financial and Corporate Sector Policy
Tél. : (250) 387-1269
Site Web : **www.fin.gov.bc.ca**

Manitoba
Loi sur les condominiums
Ministère de la Consommation et des Corporations
Renseignements généraux - Services aux citoyens : (204) 945-3744
ATS : (204) 945-4796
Numéro sans frais (Manitoba seulement): 1 800 282-8060
Site Web : **www.gov.mb.ca/cca**

Nouveau-Brunswick
Loi sur l'enregistrement foncier
Ministère des Services familiaux et communautaires
Tél. : (506) 453-2001
Site Web : **www.gov.nb.ca**

Terre-Neuve-et-Labrador
The Condominium Act
Government Services and Lands
Tél. : (709) 729-3316
Site Web : **www.gov.nf.ca**

Territoires du Nord-Ouest
Loi sur les condominiums
Ministère de la Justice
Tél. : (867) 920-6197
Site Web : **www.gov.nt.ca**

Nouvelle-Écosse
The Condominium Act
Service Nova Scotia and Municipal Relations
Numéro sans frais (Nouvelle-Écosse) : 1 800 670-4357
Numéro sans frais (hors de la Nouvelle-Écosse) : 1 (902) 424-5200
Site Web : **www.gov.ns.ca/snsmr**

Nunavut
Loi sur les condominiums (Nunavut)
Société d'habitation du Nunavut
Tél. : (867) 975-6411
Site Web : **www.nunavut.com**

Ontario
Loi sur les condominiums
Ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises
Renseignements généraux : (416) 326-8555
ATS : (416) 326-8566
Numéro sans frais : 1 800 268-1142
Site Web : **www.cbs.gov.on.ca**

Île-du-Prince-Édouard
The Condominium Act
Office of the Attorney General
Tél. : (902) 368-4550
Site Web : **www.gov.pe.ca**

Saskatchewan
The Condominium Property Act
Justice Department
Tél. : (306) 787-8971
Adresse postale : 1874 Scarth Street, Regina (Saskatchewan) S4P 3V7
Site Web : **www.saskjustice.gov.sk.ca**

Québec
Code civil

Livre premier	Art. 299 à 364
Livre quatrième	Art. 1010 et 1038 à 1109
	Art. 1299 à 1370

www.soquij.qc.ca

Yukon
Loi sur les condominiums
Ministère de la justice, Bureau des titres de biens-fonds
Renseignements généraux : (867) 667-5612
Site Web : **www.gov.yk.ca**

Programmes de garantie

Atlantic New Home Warranty Program
www.ahwp.org

Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec **www.apchq.com**

Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario **www.newhome.on.ca**

Manitoba New Home Warranty Program
www.mbnhwp.com

New Home Warranty of Saskatchewan
www.nhwp.org

Alberta New Home Warranty Program
www.anhwp.com

British Columbia Homeowner Protection Office **www.hpo.bc.ca**

Programmes de garantie privés

Compagnie d'Assurance London Garantie
www.londonguarantee.com

National Home Warranty Programs
www.nationalhomewarranty.com

Residential Warranty of Canada Inc.
www.reswar.com

Wylie-Crump Limited - Marathon
www.wyliecrump.com

Sources non gouvernementales

Institut canadien des condominiums
L'Institut canadien des condominiums est un organisme indépendant sans but lucratif fondé en 1982 et ayant des sections régionales partout au Canada.

CCI-National
2175 Sheppard Ave. E., bureau 310
Toronto (Ontario) M2J 1W8
Tél. : (416) 491-6216
Télécopieur : (416) 491-1670
Courriel : cci.national@taylorenterprises.com
Site Web : **www.cci.ca**

CCI-North Alberta Chapter
P.O. Box 777
Edmonton (Alberta) T5J 2L4
Tél. : (780) 413-8334
Télécopieur : (780) 413-7532
Courriel : ccinac@junctionnet.com
Site Web : **www.cci-north.ab.ca**

CCI-South Alberta Chapter
246 Stewart Green S.W., bureau 2266
Calgary (Alberta) T3H 3C8
Tél. : (403) 253-9082
Télécopieur : (403) 242-8145
Courriel : info@cci-south.ab.ca
Site Web : **www.cci-south.ab.ca**

CCI-North Saskatchewan
P.O. Box 7074
Saskatoon (Saskatchewan) S7K 4J1
Tél. : (306) 652-0311
Télécopieur : (306) 652-0373
Courriel : chetan@suncorp.ca
Site Web : **www.cci.ca**

CCI-Regina
P. O. Box 24011
2160 Broad St.,
Regina (Saskatchewan) S4P 4J8
Site Web : **www.cci.ca**

CCI-Manitoba
P. O. Box 2517
Station Main
Winnipeg (Manitoba) R3C 4A7
Tél. : (204) 944-8954
Courriel : cci@cci-mb.com
Site Web : **www.cci-mb.com**

CCI-Grand Toronto
2175 Sheppard Ave. E., bureau 310
Toronto (Ontario) M2J 1W8
Tél. : (416) 491-6216
Télécopieur : (416) 491-1670
Courriel : cci.toronto@taylorenterprises.com
Site Web : **www.ccitoronto.org**

CCI-Huronia
P.O. Box 31023
Barrie (Ontario) L4N 0B3
Courriel : cci.huronia@rogers.com
Site Web : **www.cci.ca**

CCI-Région de London
P.O. Box 25411
395 Wellington Rd.
London (Ontario) N6C 6B1
Tél. : (519) 453-0672
Télécopieur : (519) 453-3604
Site Web : **www.cci-sw.on.ca**

CCI-Ottawa
1910, boul. Saint-Laurent
C.P. 41159
Ottawa (Ontario) K1G 5K9
Tél. : (613) 247-4718
Télécopieur : (613) 247-8794
Courriel : elm@magma.ca
Site Web : **www.cci.ca/ottawa**

CCI-Golden Horseshoe
Upper Brant Postal Outlet,
Box 40513
Burlington (Ontario) L7P 4W1
Tél. : (905) 521-8144
Télécopieur : (905) 634-7367
Courriel : ghc.cci@hwcn.org
Site Web : **www.ghccci.org**

CCI-Windsor-Essex County
P. O. Box 693, Station A
Windsor (Ontario) N9A 6N4
Tél. : (519) 256-0594
Télécopieur : (519) 253-0309
Site Web : **www.cci.ca**

CCI-Atlantique
a/s 1741 Brunswick St.,
Bureau 401
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 3X8
Tél. : (902) 830-0491
Télécopieur : (902) 423-2485
Courriel : cassidy@cnb.ns.ca

CCI-Colombie-Britannique (à venir)
Courriel : BCCCI@vancondo.com

CCI-Northwestern Ontario (à venir)
Courriel : ccinorthontario@shaw.ca

Québec
Association des syndicats de copropriété
du Québec
Tél. : (514) 866-3557
Site Web : **www.ascq.qc.ca**

Publications

CM - Condominium Manager
Association of Condominium
Managers of Ontario
2121 Argentia Road, bureau 404
Mississauga (Ontario) L5N 2X4
Tél. : (905) 826-6890, 1 800 265-3263
Télécopieur : (905) 826-4873
Courriel : rcm@acmo.org
Site Web : **www.acmo.org**

Condo Business Magazine
5255 Yonge St., bureau 1000
Toronto (Ontario) M2N 6P4
Tél. : (416) 512-8186
Télécopieur : (416) 512-8344
Courriel : info@mediaedge.ca
Site Web : **www.mediaedge.ca**

BCCONDO.COM
Courriel : nodoze@bccondo.com
www.bccondo.com

Associations

Condominium Homeowners Association
of British Columbia
624 Columbia Street, bureau 202
New Westminster (Colombie-Britannique)
V3M 1A5
Tél. : (604) 584-2462 / ligne 2
Télécopieur : (604) 515-9643
Numéro sans frais : 1 877 353-2462
Courriel : office@choa.bc.ca
Site Web : **www.choa.bc.ca**

Vancouver Island Strata Owners Association
Box 30091
Saanich Centre Postal Outlet
Victoria (Colombie-Britannique) V8X 5E1
Tél. : (250) 920-0222
Courriel : info@visoa.bc.ca
Site Web : **www.visoa.bc.ca**

Annexe C - Bien choisir son logement en copropriété

Voici quelques questions auxquelles vous devriez répondre avant de faire l'achat d'un logement. Utilisez le tableau qui suit pour noter chaque immeuble potentiel. D'abord, attribuez à chaque question une cote d'importance relative selon vos priorités, **10 étant la question la plus importante et 0 une question n'ayant aucune importance pour vous.** Ensuite, faites un crochet sous « **oui** » ou « **non** » pour chaque question. Pour chaque réponse « **oui** », la copropriété obtiendra le nombre de points accordé à cette question. Par exemple, si la proximité d'une école a pour vous une importance de 9, et que le logement que vous considérez est proche d'une école, il recevra une note de 9 pour cette question.

Additionnez les points pour classer les différents logements potentiels. Rappelez-vous que cet exercice vise à vous assurer de tenir compte de tous les facteurs avant d'apposer votre signature sur le contrat.

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Emplacement				
Le logement est-il situé dans un quartier qui me convient ?				
Y a-t-il une école à proximité ?				
Est-il accessible par le transport en commun ?				
La durée de déplacement pour me rendre au travail me convient-elle ?				
Est-il proche des services (magasins, cinémas, restaurants, etc.) ?				
Commodités				
L'immeuble est-il doté d'installations récréatives ?				
Y a-t-il une salle d'exercice ?				
Y a-t-il une piscine ?				
Y a-t-il une salle de réception ?				
Y a-t-il un dépanneur ?				
Y a-t-il des espaces pour les enfants ?				
Y a-t-il une aire de stationnement ? Est-elle intérieure ou extérieure ? Y a-t-il du stationnement pour les invités ?				
Y a-t-il assez d'espace d'entreposage ?				
Règlement de la copropriété				
Le règlement et les restrictions de la copropriété sont-ils clairs et compréhensibles ?				
Le règlement de la copropriété est-il raisonnable et me convient-il ?				
Y a-t-il un règlement sur le nombre d'occupants autorisés ?				
Ai-je le droit de louer mon logement?				
Le conseil d'administration (ou le promoteur) est-il disposé à m'expliquer le règlement ?				

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Puis-je exploiter mon entreprise dans l'immeuble ?				
Puis-je avoir un animal ?				
Le style de gestion correspond-il à mon mode de vie (gestionnaire immobilier ou copropriété autogérée) ?				
Abordabilité				
Le prix d'achat respecte-t-il mon budget ?				
Ai-je les moyens de payer les charges de copropriété, les versements hypothécaires, les taxes, l'assurance et tous les autres coûts ?				
Le prix est-il raisonnable dans les circonstances ?				
Offre-t-on les améliorations que je désire ou dont j'ai besoin et combien coûtent-elles ?				
Les accessoires sont-ils compris dans le prix d'achat ?				
L'abonnement à la télévision par câble ou par satellite et à Internet est-il compris dans les charges mensuelles de copropriété, et dans la négative, combien coûte-t-il ?				
Par quels moyens l'immeuble est-il chauffé, climatisé et ventilé ?				
Y a-t-il des mesures d'économie de l'énergie et de l'eau ?				
Les services publics sont-ils compris dans les charges mensuelles de copropriété, et dans la négative, combien coûtent-ils ?				
L'immeuble				
Le type d'immeuble (tour d'habitation, faible hauteur, maisons en rangée, copropriété franche, lofts, etc.) me convient-il ?				
La construction sera-t-elle terminée à temps, et dans la négative, suis-je prêt à attendre ?				
L'aspect de l'immeuble me plaît-il ?				
L'immeuble est-il en bon état ?				
Semble-t-il bien construit et bien entretenu ?				
L'immeuble est-il durable ?				
Le terrain est-il attrayant et bien entretenu ?				
L'apparence du logement me plaît-elle ?				
Est-il de la bonne grandeur ?				
Possède-t-il toutes les caractéristiques que je désire (foyer, nombre des chambres à coucher, balcon, etc.) ?				

Question	Importance (1-10)	Oui	Non	Note
Y a-t-il suffisamment d'espace de rangement ?				
Le logement est-il bien éclairé ?				
Y a-t-il des systèmes de protection contre les incendies (détecteurs de fumée, gicleurs, etc.) ?				
Plaît-il à tous les membres de la famille ?				
L'association de copropriétaires				
L'association de copropriétaires est-elle en bonne santé financière ?				
Tous les documents sont-ils accessibles et conformes ?				
Y a-t-il des réclamations judiciaires ou des jugements enregistrés contre l'association de copropriétaires ?				
Communauté et style de vie				
Le style de vie de la communauté correspond-il au mien (personnes âgées, familles avec jeunes enfants, etc.) ?				
L'immeuble est-il exclusivement résidentiel ou à usage combiné ?				
Quel est le pourcentage de logements loués ?				
Est-il accessible aux personnes ayant des besoins spéciaux ?				
Les résidents actuels semblent-ils sympathiques et ont-ils l'air heureux ?				
Y a-t-il un risque de bruit (routes, voisins, vide-ordures, ascenseurs) ?				
Total des points				

VOUS ENVISAGEZ ACHETER UNE COPROPRIÉTÉ?

Consultez la SCHL.

Les logements en copropriété s'avèrent une option très intéressante pour de nombreux Canadiens.

La publication Logements en copropriété - Guide de l'acheteur de la SCHL vous aidera à bien planifier votre achat.

Vous trouverez les renseignements objectifs dont vous avez besoin pour entreprendre le processus qui vous mènera à l'acquisition d'une copropriété.

Autres publications utiles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Rénovation de la maison saine	34,95 $ (No de commande 61151)
L'achat d'une maison étape par étape	Gratuit (No de commande 61143)
Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant	19,95 $ (No de commande 62115)
Guide sur la moisissure à l'intention de copropriétaires	Gratuit (No de commande 62342)
Le choix d'un inspecteur en bâtiment	Gratuit (No de commande 62840)
Système de construction canadien	Gratuit (No de commande 62967)

Visitez notre site Web à l'adresse **www.schl.ca**

ou communiquez avec :

Votre bureau local de la SCHL

ou la :

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

63101